

UNIVERSITÉ DE PARIS. — FACULTÉ DE DROIT

LA
TENURE EN BOURGAGE

DANS LES PAYS RÉGIS

PAR
LA COUTUME DE NORMANDIE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

L'ACTE PUBLIC SUR LES MATIÈRES CI-APRÈS
Sera soutenu le samedi 2 juin à 1 heure.

PAR
R. GÉNESTAL
LICENCIÉ ÈS-LETTRES
ÉLÈVE DE L'ÉCOLE DES HAUTES ÉTUDES

Président : M. ESMEIN
Suffragants : } MM. LESEUR, professeur
JACQUELIN, agrégé

PARIS
LIBRAIRIE NOUVELLE DE DROIT ET DE JURISPRUDENCE
ARTHUR ROUSSEAU

ÉDITEUR
14, RUE SOUFFLOT ET RUE TOULLIER, 13

1900



Digitized by the Internet Archive
in 2026

THÈSE

POUR LE DOCTORAT

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

UNIVERSITÉ DE PARIS. — FACULTÉ DE DROIT

LA
TENURE EN BOURGAGE
DANS LES PAYS RÉGIS

PAR
LA COUTUME DE NORMANDIE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

L'ACTE PUBLIC SUR LES MATIÈRES CI-APRÈS

Sera soutenu le samedi 2 juin à 1 heure.

PAR
R. GÉNESTAL

LICENCIÉ ÈS-LETTRES
ÉLÈVE DE L'ÉCOLE DES HAUTES ÉTUDES

Président : M. ESMEIN

*Suffragants : { MM. LESEUR, professeur
JACQUELIN, agrégé*



PARIS

LIBRAIRIE NOUVELLE DE DROIT ET DE JURISPRUDENCE

ARTHUR ROUSSEAU

ÉDITEUR

14, RUE SOUFFLOT ET RUE TOULLIER, 13

1900

A

Monsieur le Professeur ESMEIN

*Hommage respectueux de
son élève reconnaissant.*

LA
TENURE EN BOURGAGE

DANS

LES PAYS RÉGIS PAR LA COUTUME DE NORMANDIE

INTRODUCTION

Il y a longtemps déjà que l'attention des historiens s'est portée sur l'histoire des villes. Mais ce que l'on en a étudié surtout, c'est la constitution politique et l'administration. Quant aux privilèges qui procuraient aux bourgeois un avantage matériel et pécuniaire en limitant ou même en supprimant l'exploitation seigneuriale, ils ont beaucoup moins éveillé la curiosité des érudits. Et cependant ils étaient par les contemporains mis au premier plan et ils sont la condition de tous les autres privilèges, car ils sont la condition de la richesse de la bourgeoisie, richesse qui seule a permis l'affranchissement des villes.

Au premier rang de ces avantages matériels il faut placer celui qui résultait de la condition privilégiée de la tenure urbaine. La terre que possède le bourgeois et sur laquelle il a bâti sa maison, n'est pas, comme celle du paysan, soumise à une foule de redevances, de droits casuels et de corvées ; elle est librement aliénable entre ses mains : en un mot, le bourgeois est bien plus un propriétaire qu'un

tenancier. Cette propriété urbaine a fait, hors de France, l'objet d'intéressants travaux auxquels nous avons beaucoup emprunté. Mais en France même elle n'a pas été jusqu'ici étudiée avec quelque détail. Et cependant elle forme, dans une grande partie de notre pays et en particulier en Normandie, une tenure spéciale bien connue sous le nom de tenure en bourgage. C'eût été une trop vaste entreprise que d'étudier la libre tenure urbaine dans toute la France, mais nous avons voulu essayer de donner quelques notions précises sur la tenure en bourgage dans les pays régis par la coutume de Normandie. Nous ne nous dissimulons pas que, même restreinte à une province, cette étude pourra paraître un peu prématurée : sans doute elle eût pu être faite avec plus de fruit, si elle eût été précédée de quelques monographies sur l'histoire de la propriété foncière dans telle ou telle ville normande ; nous espérons néanmoins qu'en apportant quelque clarté dans un sujet mal connu et assez obscur, le présent travail ne sera pas complètement inutile.

A cause même de cette absence de monographies antérieures nous nous sommes heurté à des difficultés considérables, particulièrement sur la question de l'origine de notre tenure. Les documents anciens sur le droit normand sont extrêmement rares. « Il est presque impossible, dit M. Glasson, de se former une notion précise du droit qui régit la Normandie sous ses premiers ducs souverains (1) ». De telle sorte que la véritable base de toute étude sur les origines d'une institution normande est forcément dans les caractères que présente cette institution aux époques pos-

(1) Glasson, *Histoire du droit et des institutions de l'Angleterre*, II, p. 96.

térieures. Nous étions porté déjà par cette considération à n'étudier, contrairement à l'ordre chronologique, les origines de la tenure en bourgage qu'en second lieu. Une autre considération spéciale à notre sujet nous y a décidé. Nous avons reconnu, et nous espérons l'avoir prouvé, que l'on comprend sous le nom de tenure en bourgage bien des formes différentes de propriété. Il fallait dégager ces formes diverses, établir une classification avant d'essayer de découvrir l'origine de chacune.

En conséquence nous avons divisé ce travail en deux parties. Dans la première nous étudions la tenure en bourgage à partir de l'époque où les textes nous permettent de le faire avec quelque détail, c'est-à-dire depuis le *Très ancien coutumier*, tout à fait au début du xiii^e siècle, jusqu'à la fin de l'ancien régime. Cette première partie débute par une étude des textes coutumiers, qui a pour but de déterminer la notion générale, le droit commun de la tenure en bourgage. Mais en pareille matière un texte de loi donne une idée incomplète de la réalité. Aussi dans un second chapitre avons nous demandé aux documents de la pratique une idée de l'infinie diversité des tenures en bourgage sur le sol normand. Et nous avons essayé de ramener cette diversité à quelques types principaux, de faire une classification dont nous avons pris les cadres dans la coutume elle-même. Cette classification établie, il devenait aisé, dans un troisième chapitre, de déterminer la nature juridique de la tenure en bourgage ou plutôt de chaque type de tenure en bourgage, tranchant ainsi, croyons-nous, par une simple distinction une question souvent et obscurément débattue au siècle dernier.

Il était loisible alors de rechercher l'origine du bourgage ou des différentes classes de bourgages déterminées ci-

dessus. C'est l'objet de la seconde partie de ce travail. Dans les chapitres I et II nous nous sommes proposé de rechercher si des influences étrangères, en particulier l'influence du droit anglais, se sont exercées sur la législation normande du bourgage, ou si, à défaut d'influence directe, on peut tirer quelque lumière pour l'étude du bourgage normand de la comparaison avec l'évolution de la tenure libre en Allemagne et en Flandre. Puis nous abordons directement dans le chapitre III l'origine de la tenure libre urbaine et dans le chapitre IV de l'alleu urbain. Enfin dans un chapitre V nous essayons de montrer, que c'est à tort que la coutume présente comme spéciales au bourgage un certain nombre de règles de droit successoral et matrimonial, qui s'appliquent aux censives ordinaires partout ailleurs en France et bien souvent même en Normandie et qu'on ne peut en conséquence rattacher à la tenure libre.

Telles sont les idées directrices et l'économie générale de ce travail. Nous ajouterons encore, avant de le commenter, quelques notions sur la terminologie employée par les textes et les anciens jurisconsultes. On peut relever cinq acceptions différentes du mot bourgage.

1° Le mot bourgage désigne d'abord un mode de tenure, la tenure en bourgage.

Grand Coutumier de Normandie, ch. 26, § 2. *Quedam enim teneura est per homagium, quedam per paragium, quedam per burgagium, quedam per elemosinationem* (1).

Id., ch. 29, § 1. *De teneuris per burgagium sciendum est* (2).

(1) *Summa de legibus in curia laicali*, éd. Tardif, p. 91.

(2) *Id.*, p. 98. Et en français « de teneures par bourgage doit

2° On appelle bourgage la terre tenue en bourgage Delisle. *Recueil de jugements de l'Echiquier de Normandie*, n° 272. *Faciat domino regi similiter de burgagio suo hoc quod alii burgenses faciunt.*

Id., n° 140. *Masura cum terra rationabili que se acquitat per unum redditum nominatum est burgagium* (1).

3° La localité où les terres sont tenues en bourgage, s'appelle elle-même bourgage.

Usages locaux de la Vicomté de Vernon, art. 1. « En la ville de Vernon et bourgage d'icelle consistant en ladite ville, etc. »

Houard. *Dictionnaire de la Coutume de Normandie*. V° Bourgage, I, p. 198. « Un bien situé en bourgage n'est réputé tenir nature de bien de campagne que lorsqu'il est employé comme tel dans les usages locaux. »

4° Dans un sens assez rapproché du précédent le mot bourgage signifie le privilège dont jouit telle localité et qui consiste en ce que les terres y sont tenues en bourgage.

Aveu de la seigneurie d'Ivry, du 25 juin 1456. « Et en icelle ville a bourg et bourgaige selon la coustume de Normandie (2). »

5° Enfin on appelle, quoique moins fréquemment, bourgage la redevance annuelle que doit la tenure en bourgage.

l'en sçavoir ». *L'Ancienne Coutume de Normandie*, éd. de Gruchy, p. 97 (ch. 31). Cf. encore, Delisle, *Recueil de jugements de l'échiquier de Normandie*, n° 675.

(1) Cf. encore : *Livre des jurés de Saint-Ouen*, « trois deniers par douze pieds de bourgage par devers rue ». Delisle, *Etude historique sur la condition des populations agricoles en Normandie*, p. 718.

(2) Le Prévost, *Mémoires et notes pour servir à l'histoire du département de l'Eure*, II, p. 288.

Procès verbal de la rédaction de la coutume de Normandie : « lesquelles maisons pour pleine mesure doivent de redevance, qu'on appelle bourgage, deux sols sept deniers par chacun an (1).

Terrier du bourgage de Montivilliers, 1426, « et de ce doit par an de bourgaige VII deniers obole (2) ».

Dans toutes ces diverses acceptions, sauf dans la dernière, le mot bourgage a d'ailleurs un synonyme dans le mot bourgeoisie (3).

(1) Basnage, *Œuvres*, I, suppl., p. 85, éd. 1778.

(2) *Le bourgage de Monstievilliers*, terrier rédigé en 1426 par Guillaume Manelin, receveur de l'abbaye. Bibliothèque de Montivilliers. Cf. encore : Magni rotuli scacarii Normanniæ. *Reddit compotum de 6 libris, 5 solidis, 7 denariis de burgagio et theloneo mercati et ferie de eisdem villis* (*Mémoires de la société des antiquaires de Normandie*, tome XV, p. 28).

(3) On trouve aussi exceptionnellement la forme bourgade. Charte de René, duc d'Alençon, 1488 : « pour le temps advenir nostre dile ville et faubourgs d'icelle seront dits et nommés franc alleu et bourgade ». (Odolant Desnos, *Mémoire historique sur la ville d'Alençon*, II, p. 415). Acte de partage amiable entre co-héritiers, 18 décembre 1679, « ayant plusieurs maisons, seize tant en bourgade qu'en Caux ». (Archives de Montivilliers).

PREMIÈRE PARTIE

LA TENURE EN BOURGAGE DU XIII^e SIÈCLE A
LA FIN DE L'ANCIEN REGIME

CHAPITRE PREMIER

LE DROIT COMMUN DE LA TENURE EN BOURGAGE D'APRÈS LES COUTUMIERS, LA COUTUME ET LA JURISPRUDENCE

Ce premier chapitre est consacré à l'étude de la tenure en bourgage d'après les textes proprement juridiques, c'est-à-dire les coutumiers et coutumes, codifications privées ou officielles, appuyées des recueils d'arrêts qui nous ont été conservés, ou, comme on dirait s'il s'agissait d'une question de droit contemporain, les textes législatifs éclairés et complétés par la jurisprudence. Le but de cette première étude est de dégager la conception juridique de la tenure en bourgage, les caractères essentiels qu'elle comportait aux yeux des jurisconsultes normands des diverses époques. En un mot, on étudiera d'abord *la* tenure en bourgage avant d'étudier, dans le chapitre suivant, *les* tenures en bourgage.

Le préliminaire indispensable d'une semblable étude est une énumération et un examen rapide des textes sur lesquels elle est basée (1).

Le premier en date de ces textes, le Très ancien Coutumier, nous est parvenu en deux versions, l'une française et

(1) Cf. Tardif, *Préfaces du Très ancien Coutumier et de la Summa de legibus*.

l'autre latine. Le texte latin avait été publié par Warnkönig (1), le texte français par Marnier (2), sous un titre emprunté aux premiers mots de l'ouvrage : « Etablissements et coutumes », *statuta et consuetudines*. M. J. Tardif a donné en 1881, sous le nom de *Très ancien Coutumier de Normandie*, une édition critique du texte latin (3). On a longtemps considéré ce *Très ancien Coutumier* comme le résultat d'une enquête officielle faite sur l'ordre de Philippe-Auguste, immédiatement après la conquête de la Normandie, dans le but de codifier et de confirmer le droit de cette province ; mais M. Tardif a démontré, d'une part que c'est une œuvre privée dépourvue de tout caractère officiel, d'autre part que l'ouvrage est la juxtaposition de deux traités distincts et de date différente.

Une première partie, qui comprend les 65 premiers chapitres de l'édition Tardif, fut rédigée en 1199 ou 1200 ; les 26 derniers datent de 1220. On s'accorde à considérer le texte latin comme l'original sur lequel aurait été faite une traduction incomplète vers la fin du premier tiers du XIII^e siècle.

Pour la connaissance du droit normand du XIII^e siècle, nous tirerons d'utiles renseignements complémentaires de quelques recueils de jurisprudence d'un caractère également privé. Ces recueils ont été réunis par M. Delisle en un seul ouvrage qui contient 834 résumés

(1) Warnkönig, *Französische Staats-und Rechtsgeschichte*, II. *Urkundenbuch.*, Bâle, 1848, in-8°.

(2) Marnier, *Etablissements et coutumes, assises et arrêts de l'Echiquier de Normandie au XIII^e siècle, de 1207 à 1245*. Paris, 1839, in-8°.

(3) E. J. Tardif, *Coutumiers de Normandie*, I^{re} partie. *Le Très ancien Coutumier de Normandie*. Texte latin, Rouen, 1881, in-8°.

d'arrêts de l'Echiquier, s'échelonnant entre les dates extrêmes de 1207 et de 1270 (1).

Le second en date des coutumiers normands est généralement connu sous le nom de *Grand Coutumier*, ou d'*Ancienne coutume de Normandie* (2). Le texte latin en a été publié par M. Tardif sous le titre de : *Summa de legibus in curia laicali*, titre que les anciens manuscrits lui donnent le plus souvent (3). Ce document a une importance beaucoup plus considérable que le précédent, d'abord parce qu'il forme un code plus complet du droit normand et aussi parce qu'il exerça une plus forte et plus longue influence. On le considéra rapidement comme une œuvre officielle, et il fut regardé comme tel jusqu'à la rédaction de la *Coutume de Normandie*, en 1583, que les commentateurs appellent souvent, à cause de cela, « Coutume réformée ».

La date de la composition du Grand Coutumier ne peut être postérieure à l'année 1275, car une ordonnance de la Toussaint de cette année eût, si l'auteur eût pu la connaître, certainement modifié les dispositions contenues aux chapitres : *De tenura per elemosynam* et *Breve de feodo et ele-*

(1) Delisle, *Recueil de jugements de l'Echiquier de Normandie au xiii^e siècle, 1207-1270*, Paris, 1864.

(2) Nous lui conserverons son nom traditionnel de Grand Coutumier, d'un usage plus facile que le titre latin : *Summa de legibus in curia laicali*.

(3) Tardif, *Coutumiers de Normandie*, II^e partie. *Summa de legibus in curia laicali*. Une édition moderne du texte français avec le texte latin en regard a été donnée en 1881 par M. L. de Gruchy (*l'Ancienne Coutume de Normandie*, Jersey, 1881, in-8°). On trouvera dans le Dictionnaire du bibliographe normand de Frère la liste complète des éditions anciennes.

mosyna. M. Tardif, dans la préface de sa récente édition, croit pouvoir préciser davantage, et place la composition de l'ouvrage entre 1254 et 1258, sauf les derniers chapitres qui furent ajoutés, peut-être d'une autre main, postérieurement à cette dernière date : les chapitres 113 à 124 § 8 entre 1258 et 1275, les chapitres 124 § 8 et 125 entre 1275 et 1278 (1).

Nous possédons le *Grand Coutumier* en latin et en français. Il est à peu près certain que le premier texte est l'original. L'auteur en est peut-être un certain Mancael, originaire de Basse-Normandie, sans doute de Valognes (2), à moins qu'on lui doive seulement les additions au texte primitif.

Enfin, à côté de ces deux versions en prose, il en existe une troisième en vers (3) ; elle a été composée par Richard Dombault qui a pris soin lui-même de se nommer et de dater son travail dans un prologue (1280). On pourrait recourir à ce texte en cas d'obscurité des deux premiers, s'il ne manquait généralement lui-même de clarté et de précision.

L'état du droit normand, de la fin du XIII^e siècle à la

(1) Au cours de ce travail nous avons été amené à étudier le ch. 125, qui intéresse notre sujet, mais nous ne croyons pas pouvoir admettre l'interprétation qu'en donne M. Tardif et qui l'amène à en placer la rédaction avant 1278. Il pourrait donc être postérieur à cette date, mais en tous cas on ne peut le reculer après 1280, puisqu'il est compris dans la traduction en vers.

(2) Julien Havet, *L'auteur du Grand Coutumier*, *Bibliothèque de l'Ecole des Chartes*, tome XXXVIII, 1877, p. 65.

(3) Publiée par Houard à la fin du quatrième volume de son *Dictionnaire de la coutume de Normandie*. Le texte est d'ailleurs assez défectueux.

rédaction de la coutume officielle, serait utilement complétée comme celui de l'époque précédente par des recueils d'arrêts. Ces recueils existent bien, et même ce sont, à la différence des précédents, des recueils officiels des arrêts de l'Echiquier — le plus ancien est de 1366 — malheureusement, ils sont encore inédits.

Mais deux stiles de procéder contiennent d'utiles renseignements, même hors du domaine de la procédure. C'est d'abord les « Coutumes, stile et usage au temps des échiquiers de Normandie », publiés à Caen en 1847 et datant de la première moitié du ^{xv}^e siècle (1). Le second, qui doit être du début du ^{xvi}^e siècle, a pour titre : « Le stile de procéder en pays de Normandie ». Il est imprimé à la suite du *Grand Coutumier* dans la plupart des éditions gothiques.

A l'époque où le *Grand Coutumier* était le code officiel de la Normandie, il a été plusieurs fois commenté. Le premier de ces commentaires est d'un auteur inconnu ; on le désigne souvent sous le nom de glose parce qu'il est imprimé en effet sous forme de glose autour du texte dans les plus anciennes éditions du *Grand Coutumier*. C'est un commentaire fort complet et fort clair, bien que parfois peu fidèle, du texte, comme on aura l'occasion de le constater. Sa date comme son auteur est inconnue ; elle est certainement antérieure à l'année 1483, date de la première édition imprimée du *Grand Coutumier*, dans laquelle elle figure à côté du texte.

Dans le premier tiers du ^{xvi}^e siècle, le coutumier fut commenté par un jurisconsulte d'Alençon, Le Rouillé. Mais

(1) Il a été édité également par M. de Valroger dans les *Mémoires de la société des antiquaires de Normandie*, tome XVIII, 1851.

les remarques personnelles qu'il a ajoutées au texte du coutumier et à sa glose dans les éditions qu'il en a données, ne nous ont offert aucun intérêt, car elles consistent surtout en laborieux rapprochements du droit romain et du droit normand.

Enfin, au moment même où l'ancien coutumier allait perdre sa valeur officielle, Terrien en fit une étude fort complète, juxtaposant dans le même ouvrage et commentant ensemble les textes du *Grand Coutumier* et ceux du stile de procéder. Cette œuvre fut publiée en 1576 (1).

L'année même où paraissait le commentaire de Terrien, aux Etats de Blois de 1576, les députés de la Normandie demandaient que leur coutume fût l'objet d'une revision et d'une rédaction nouvelle, comme cela se faisait dans les autres provinces du Royaume. Le roi Henri III accéda à leur désir, et quelques années après commençaient les travaux de la révision. Ils se firent suivant la même procédure que partout en France. Par lettres-patentes données à Blois le 22 mars 1577, le roi donna au président, à l'avocat général et à deux conseillers du Parlement de Rouen commission de se transporter dans les différents bailliages « et ès principaux sièges et vicomtés d'iceux » et là, après avoir rassemblé les représentants des trois ordres et les praticiens et officiers du roi, de rédiger « les coutumes de chacun bailliage tant générales que locales, par la délibération des dits gens des trois Etats d'iceux bailliages (1) ».

(1) Terrien, *Commentaire du droit civil tant public que privé observé au pays et duché de Normandie*, 1576. L'ouvrage a été réédité plusieurs fois au xvii^e siècle. Cf. Frère, *Dictionnaire du bibliographe normand*.

(2) *Procès verbal de la rédaction de la coutume générale*, pu-

Ce travail aboutit à une rédaction générale qui fut mise en vigueur le 1^{er} juillet 1583. Il se compléta postérieurement par la constatation officielle des usages locaux des différentes vicomtés (une partie de ces usages locaux comprenant une coutume d'une étendue territoriale assez considérable, celle du pays de Caux, formait déjà un chapitre spécial du titre des successions dans la coutume générale.)

Par lettres-patentes du 8 août 1586, le roi donna commission à quatre présidents et conseillers du Parlement de Rouen de procéder dans chaque bailliage, vicomté et châtellenie « ouï les députés des Trois Etats » à la rédaction des usages locaux, et même il leur donna pouvoir du consentement de cette assemblée « de les réformer, changer et abroger ». Les usages locaux qui avaient été omis dans cette rédaction ne pouvaient plus être invoqués et étaient de ce fait abrogés et ramenés à la coutume générale (2).

Ainsi complétée par les usages locaux, la Coutume réformée de 1583 régit pendant un peu plus de deux siècles la province de Normandie jusqu'au Code civil. Nous aurons dans son interprétation à nous aider des explications de ses principaux commentateurs, d'Aviron, Godefroy, Bérault (3),

blié à la suite de presque tous les commentaires sur la coutume de Normandie. Nous citons d'après les œuvres de Basnage, édition de 1778, I suppl., p. 74, c. 2.

(1) *Procès verbal de la rédaction des usages locaux*, Basnage, I suppl., p. 91.

(2) Bérault, Godefroy et D'Aviron, *Commentaires sur la coutume de Normandie*, Rouen, 1776.

Basnage (1), Flaust (2), auxquels il faut ajouter l'important ouvrage de Houard : *Le Dictionnaire du droit normand* (3).

La succession chronologique des textes qui viennent d'être rapidement passés en revue divise naturellement l'histoire du Droit normand, des dernières années du xii^e siècle à la fin de l'ancien régime, en trois périodes, marquées chacune par l'apparition d'une coutume nouvelle :

Le *Très ancien Coutumier*, avec les recueils d'arrêts du xiii^e siècle pour en compléter et éclairer les dispositions.

Le *Grand Coutumier*, qu'explique la glose et auquel on comparera utilement les stiles de procéder avec le commentaire de Terrien.

Enfin la *Coutume réformée*, pour laquelle l'abondance des commentaires ne nous laissera pas manquer de renseignements.

§ I. — Première période. — *Très ancien Coutumier*.

Le *Très ancien Coutumier* contient sur la tenure en bourgage des indications trop peu nombreuses. Les seuls passages qui en traitent, ou qui plutôt la citent en passant, sont : les paragraphes 3 du chapitre 5, — 1 et 5 du chapitre 8 — et 5 du chapitre 11. Tous ces passages appartiennent à la partie la plus ancienne du coutumier (1199-1200).

Le paragraphe 3 du chapitre 5 ne nous semble renfermer

(1) Henri Basnage, *Commentaires sur la coutume de Normandie*, 1678 et 1681 (œuvres complètes, 4^e édition, 1778).

(2) Flaust, *Explication de la coutume et de la jurisprudence de Normandie dans un ordre simple et facile*, 1781, 2 vol. in-folio.

(3) Houard, *Dictionnaire de la coutume de Normandie*, Rouen, 1780.

aucune particularité relative au bourgage : au contraire, il le fait rentrer dans le droit commun en matière de douaire. Qu'il s'agisse d'une tenure en bourgage ou d'un bordage, le douaire de la femme ne portera jamais sur l'immeuble principal possédé de son vivant par le mari, celui qu'il habitait le plus généralement, celui qui était le centre de ses affaires, le capital *mesuagium*. Par exception, s'il n'y a dans la succession du mari qu'un immeuble unique, la femme y prendra sa part ordinaire du tiers à titre de douaire : *In burgagio vero similiter ; burgensis enim, si non habeat nisi solum unam domum, terciam partem domus poterit dare uxori sue in dotem.*

M. Colin⁽¹⁾ a donné, il est vrai, de ce paragraphe une explication différente. Mais nous ne pourrions la discuter que plus loin, après avoir vu le texte du *Grand Coutumier* sur lequel M. Colin appuie son opinion.

Les paragraphes 1 et 5 du chapitre 8 font allusion à un régime successoral particulier aux biens de bourgage :

§ 1. — *Portio inter fratres fiet juxta consuetudinem patriæ, miles versus militem, burgensis versus burgensem, rusticus vero versus rusticum ; ita tamen si consuetudo patriæ non excludit.* § 5..... *Vavassoria et laicum teneamentum et burgencia juxta consuetudinem patriæ partientur.*

Si l'on s'attache exactement à la lettre du texte, il n'est pas question dans le paragraphe 1 du bourgage, mais bien du bourgeois. Les règles successorales spéciales auxquelles il fait allusion, seraient ainsi un privilège plutôt personnel

(1) Colin, *Le droit des gens mariés dans la coutume de Normandie* (*Nouvelle revue historique de droit français et étranger*, tome XVI, 1892, p. 460).

que réel. De même ce ne seraient point les fiefs nobles, les censives roturières qui auraient leurs régimes spéciaux, mais les gentilshommes et les paysans.

Ceci serait contraire à tout ce que l'on sait par ailleurs du régime des successions dans notre ancien droit et aussi aux autres textes des coutumiers normands. D'ailleurs, après avoir parlé du bourgeois dans le paragraphe 1, l'auteur continue dans le paragraphe 3 en parlant de la *burgencia*, du bourgage. C'est donc que le régime successoral auquel il fait allusion en commençant, est bien spécial à la terre tenue en bourgage. Seulement, il se place dans l'hypothèse la plus générale, dans laquelle le possesseur du bien noble est un noble, celui de la tenure roturière de campagne un paysan et le tenant en bourgage un bourgeois.

Le bourgage est donc, dans les successions, partagé entre frères suivant des règles particulières, qui ne sont ni celles des biens nobles (*miles versus militem*), ni celles des rotures de campagne (*rusticus versum rusticum*) ; mais aucun détail n'est donné sur ces règles particulières ; il est assez aisé, cependant, de les reconstituer.

D'abord, le bourgage étant au milieu du xiii^e siècle, une cinquantaine d'années après la rédaction de notre texte, encore soumis à des règles successorales spéciales que l'on connaît, il est tout à fait vraisemblable que ce sont ces mêmes règles qui le régissaient au début du xiii^e siècle et auxquelles le *Très ancien Coutumier* fait allusion.

Ensuite, puisque ces règles diffèrent de celles qui s'appliquent aux biens nobles et aux rotures ordinaires, il est probable que le droit d'aînesse, qui forme le trait caractéristique du droit successoral en Normandie ne s'appliquera pas aux biens en bourgage.

Nous avons enfin cité comme se rapportant au bourgage le chapitre 11 § 5.

A vrai dire, le bourgage n'y est point mentionné, mais seulement le bourgeois ; mais, sous le bénéfice de l'observation faite plus haut, que le bourgeois est considéré comme le possesseur normal du bourgage, et qu'on rapporte parfois à la personne des privilèges qui sont certainement attachés au sol, nous pourrions faire état de ce texte :

Filii vavassoris, burgensis, rustici, servientis in nulla erunt custodia.

On peut en conclure que le bourgage est plutôt considéré comme un bien roturier que comme un fief noble, puisque, comme le *vavassorius* et le *rusticus*, à la différence du *miles*, le bourgeois ne tombe pas en garde. La garde, avec la foi et hommage, est la caractéristique du bien noble (1).

Tels sont les seuls renseignements que nous fournisse le *Très ancien Coutumier* ; le second seul a quelque précision et quelque importance. Les arrêts de l'Echiquier publiés par M. Delisle pourront heureusement les compléter (2).

Le n° 140 du recueil de M. Delisle est le résumé d'un arrêt de l'Echiquier rendu dans une assise tenue à Falaise, à Pâques 1214. Cet arrêt contient une précieuse définition du bourgage :

Judicatum est de masuris de Argenciis quod masura cum terra rationabili que se acquitat per unum redditum, nominatum est burgagium ; terra vero que se acquitat per

(1) *Coutume de Normandie*, art. 100. « L'héritage noble est celui à cause duquel le vassal tombe en garde et doit foi et hommage ».

(2) Delisle, *Recueil des jugements de l'Echiquier de Normandie au xiii^e siècle*, Paris, 1864.

redditum per se et que per servitia per deorsum masuras ».

On appelle donc bourgage une maison à laquelle attient une petite quantité de terre et soumise pour tout service à une rente en argent.

C'est ainsi que nous entendrons les mots *que se acquitat per unum redditum*.

Le « *redditus* » est certainement le cens en argent, et l'expression « *se acquitat* » indique que, moyennant le paiement de ce cens, le tenancier sera quitte envers le seigneur, qu'il ne lui devra plus rien. Cette expression se retrouve maintes fois avec un sens analogue dans les coutumiers anglais de la même période. Quant à la fin du texte, M. Delisle avoue qu'elle n'offre aucun sens. Une variante, indiquée par lui en note, semble opposer à cette tenure en bourgage, qui n'est soumise à aucun service, la tenure : *que se acquitat per servicia*, et qui ne doit pas être considérée comme un bourgage. Ce qui confirme l'interprétation adoptée pour la première partie.

Le texte français publié par Marnier, et qui, bien que ne portant pas la même date (saint Michel, 1212, Falaise) semble le résumé du même arrêt, dit en confirmant le texte latin :

« Il fu jugié que mesure o terre qui n'est pas arable, qui s'acquite par une rente, est apellée borgage (1) ».

En ajoutant « terre qui n'est pas arable », le texte ne contredit pas le latin *cum terra rationabili*. Normalement, le bourgage est une tenure urbaine ; à la maison peut appartenir une petite pièce de terre, car, dans la ville du Moyen

(1) Marnier, *Etablissements et coutumes, assises et arrêts de l'Echiquier de Normandie*, Paris, 1839, p. 128.

Age, comme dans bien des parties de nos villes de province, il y a place encore pour un peu de culture potagère et une petite basse-cour, mais le bourgage ne s'applique pas aux terres cultivées des campagnes.

La tenure en bourgage nous apparaît donc dès lors avec son caractère essentiel de tenure privilégiée. Elle est partiellement soustraite à l'exploitation seigneuriale. Confirmant cette idée, un autre arrêt nous apprend que le tenant en bourgage ne paie pas les aides.

Le seigneur d'Harcourt mariant sa sœur (sans doute après la mort de leur père, comme la coutume lui en fait un devoir), réclamait à ses hommes l'*auxilium*, l'aide de mariage. Les habitants de la Haie du Theil refusèrent de payer, alléguant qu'ils tenaient leurs héritages en bourgage, et, l'Echiquier, aux assises tenues à Rouen, à Pâques 1239, leur donna raison :

Judicatum est quod homines de Haia Tilye non debent auxilium heredi de Haricuria maritandi sororem suam, quia tenent per burgagium tenementa sua (1).

Privilégié dans ses rapports avec le seigneur, le bourgage est encore traité d'une manière particulière dans le partage des biens qui suit la dissolution du mariage, entre l'époux survivant et les héritiers de l'époux prédécédé.

Le n° 689 du recueil de Delisle nous montre la femme prenant, à la mort de son mari, la moitié des conquêts faits en bourgage durant le mariage :

Judicatum est quod quando duo fratres sunt simul ad unum et idem catallum et acquirunt simul, de quibus unus habet uxorem, illo mortuo, uxor non habebit nisi de parte hereditatis mariti sui, dotalicium, videlicet terciam

(1) Delisle, *Recueil de jugements*, n° 675.

partem de hoc quod est extra burgagium de parte mariti sui, et de acquisitione in burgagio facta habebit dicta uxor medietatem partis mariti sui.

Il serait important de savoir à quel titre l'Echiquier de 1241 permet à la femme de prendre cette moitié des conquêts en bourgage.

Nous verrons en effet, en avançant dans cette étude, qu'à une époque postérieure la femme a, sur ces espèces de conquêts, un véritable droit de communauté et non point un simple gain de survie : les héritiers de la femme prédécédée peuvent réclamer cette part de conquêts au mari, comme la femme survivante pourrait la réclamer aux héritiers du mari.

De prime abord notre texte semble viser une simple extension du douaire ordinaire, comme l'indique le mot *dotalicium* ; et d'ailleurs les mots *illo mortuo* montrent bien qu'il n'est question que d'un droit de survie. Mais il ne faut point oublier que c'est une décision d'espèce ; il s'agissait d'une veuve qui, après la mort de son mari, prétendait prendre sa part sur la totalité des biens de bourgage que celui-ci avait acquis en commun avec son frère, avec lequel il vivait sans doute en une sorte de communauté taisible, *ad unum et idem catallum* (1).

La Cour n'avait pas à décider quels eussent été dans un cas différent, dans le cas de dissolution du mariage par la

(1) Le ch. 101 § 6 du *Grand Coutumier* (éd. Tardif, p. 254), fait allusion à un cas d'indivision semblable entre deux frères dont l'un est marié ; mais il ne s'occupe que de la liquidation du douaire et non du droit de conquêts. Remarquons qu'il s'agit ici d'une communauté où le mari et la femme ne comptent que pour une seule tête. Viollet, *Histoire du droit civil français*, 2^e éd., p. 787, n. 1.

mort de la femme, les droits des héritiers de celle-ci. Les mots *illo mortuo* ne prouvent donc rien. Quant au mot *dotalicium*, une lecture attentive montre qu'il s'applique au droit qu'a la femme sur le tiers des propres (1) sis hors bourgage, et non au droit qu'elle revendique sur les conquêts.

Il suffit de remarquer que la fin du texte depuis *et de acquisitione* forme une phrase distincte.

La femme a son douaire sur le tiers des immeubles hors bourgage, et elle a son droit de conquêts sur la moitié des conquêts de bourgage. Mais le texte ne dit pas que ces deux droits soient de même nature et que le second soit exercé également à titre de douaire.

Sans être, par conséquent, renseignés sur la nature du droit de la femme aux conquêts faits en bourgage *constante matrimonio*, on peut donc au moins conclure de ce texte que l'Echiquier considérait le droit au douaire et le droit aux conquêts en bourgage comme deux droits différents, sinon par leur nature, du moins par leur objet.

Le texte strictement interprété pourrait même être entendu en ce sens que la femme ne prend jamais son douaire sur les biens en bourgage; il fait en effet la part de la femme en deux phrases distinctes :

Dans la première, il lui donne un tiers des biens hors bourgage à titre de douaire; dans la seconde, la moitié des biens de bourgage à titre de conquêts. Donc, la femme n'aura pas plus de douaire sur les immeubles en bourgage

(1) Je traduis ainsi le mot *hereditas*. On sait en effet que le douaire ne porte pas sur les acquêts, mais seulement sur les immeubles possédés par le mari lors de la célébration du mariage ou qui lui adviennent depuis en ligne directe.

qu'elle n'a de droit de conquêts sur les immeubles hors bourgage.

Nous ne croyons pas cependant que cette solution puisse être admise ; nous reprendrons plus loin la discussion sur un texte du *Grand Coutumier* visant la même matière (1).

(1) Il est un texte de notre période que l'on pourrait invoquer et que l'on a invoqué en effet pour prouver l'existence du droit de communauté en Normandie au xiii^e siècle (Cf. Tardif, *Des origines de la communauté de biens entre époux*, Paris, Thèse, 1850, p. 31). C'est une ordonnance de Philippe-Auguste rendue à Pont de l'Arche en 1219 : *Si mulier sine herede decesserit, parentes ipsius mulieris non participabunt cum marito suo, ex hiis quæ ipsa et maritus ejus simul acquisierunt, dum ipsa viveret, in mobilibus nec in tenementis, ymo quiete remanebunt marito ipsius mulieris, salvo rationabilibus legatis ipsius mulieris* (*Ordonnances du Louvre*, I, 38). Cette ordonnance a pour but de retirer aux héritiers collatéraux de la femme le droit aux conquêts quand celle-ci est morte sans enfants. Il suppose donc un droit de communauté au profit de la femme, puisque dans le cas où celle-ci meurt la première en laissant des enfants, ceux-ci héritent de sa part de conquêts, et que même en l'absence d'enfants la femme a droit de faire sur cette part quelques legs, sans doute des legs pieux pour le salut de son âme. Mais nous croyons que cette ordonnance n'a pas été faite pour la Normandie. D'abord, comme on le verra plus loin, le *Grand Coutumier*, au milieu du xiii^e siècle, ne connaît pas encore le droit aux conquêts comme droit de communauté. Il est en outre fait allusion dans ce texte à un droit que la femme n'eut certainement pas avant le xvi^e siècle, le droit à une part de meubles : Terrien qui cite ce droit en 1576, ne pouvant le légitimer par aucun texte précis, le rattache à un passage du chapitre de *Monetagio* du *Grand Coutumier* qui est tout à fait étranger à la question (Terrien, I, VII, ch. 7). Enfin il faut remarquer que Philippe-Auguste ne parle pas seulement des conquêts en bourgage mais de tous les conquêts immeubles (*tenementis*). Or, jamais la femme normande n'a eu droit à la

Le mot bourgage figure encore dans deux autres numéros du recueil de Delisle : le n° 272 et le n° 91.

D'après le premier, le clerc marié est soumis, pour les tenures qu'il possède, exactement aux mêmes devoirs que le simple laïc, qu'il s'agisse d'ailleurs d'un clerc qui se marie ou d'un laïc marié qui embrasse l'état ecclésiastique : *faciat domino regi similiter de burgagio suo quod tenebit hoc quod alii burgenses faciunt.*

Aucun de ces devoirs du tenant en bourgage n'est malheureusement précisé, mais nous savons, d'autre part (Delisle, n° 140), que le bourgage ne doit au seigneur qu'une redevance ; si cette redevance n'est pas payée, le tenant en bourgage sera exposé à la saisie (*poterit justitiam facere in catallo quod erit in burgagio pro omni hoc quod burgagium debet facere*) comme tout autre tenancier du seigneur (*pro omni hoc quod feodum laicum debet, super omnia catalla, que catalla in feodo laico inventa fuerint.*)

Enfin, le dernier arrêt de Delisle dans lequel il soit question du bourgage, le n° 91, suppose des règles particulières pour le retrait des biens de bourgage.

M. doit prendre, décide l'Echiquier, sans dire à quel titre,

moitié des conquêts immeubles à titre de commune en biens. Le *Grand Coutumier* ne lui donne part qu'aux seuls conquêts en bourgage et la coutume de 1583 ne lui donne qu'un droit d'usufruit sur les autres conquêts immeubles. On ne peut donc faire état de cette ordonnance pour le droit normand. Le fait qu'elle a été rendue à Pont de l'Arche ne suffit pas pour affirmer qu'elle ait été écrite pour la Normandie. Le roi date les actes émanant de lui du lieu où il se trouve ; en juillet 1219, il était à Pont de l'Arche. Mais il est aisé de vérifier qu'au mois de mars de la même année, où il était en cette même ville, il y a donné plusieurs actes étrangers à la Normandie (L. Delisle, *Catalogue des actes de Philippe-Auguste*, p. 414 sqq.).

les deux tiers des immeubles (*hereditatis*) de W. d'Argences son oncle. Et ces deux tiers seront pris, tant sur les biens aliénés par le dit W. que sur ceux qui sont restés entre ses mains. Il faudra donc que le neveu M., pour se remplir de sa part, évince quelques-uns des acquéreurs ; or, il devra, en exerçant cette reprise, observer les deux règles suivantes :

1° Les acheteurs premiers en date garderont, autant que possible, leurs acquisitions, c'est-à-dire que M. devra reprendre d'abord les biens invendus restés aux mains de son oncle, et n'attaquer les acquéreurs que dans l'ordre de leur date d'acquisition, en commençant par les plus récentes.

2° Les acquéreurs des biens de bourgagne ne pourront en aucun cas être inquiétés.

..... *ita quod illi qui primo emerunt, quamdiu rationaliter facere poterunt (1), emptionem illam habeant, et super alios captae sint emendationes, et etiam ita quod omnis emptio facta in burgagio illis remaneat qui emptionem fecerunt.*

Il s'agit évidemment ici d'un retrait ; mais l'hypothèse est différente de celle du retrait du lignager ordinaire. — W. d'Argences est mort, cela est certain, et c'est une question de succession que tranche notre arrêt.

A quel titre, s'il en était autrement, attribuerait-on les deux tiers de ses immeubles à son neveu M. — Ces deux tiers des propres constituent la réserve de l'héritier, c'est celle que mentionne le chapitre 35 du *Grand Coutumier*.

(1) Le manuscrit porte en effet *poterunt* que M. Delisle a cru devoir corriger en *poterant*. Nous ne voyons pas la raison de cette correction ; le texte signifie que les premiers acheteurs garderont leurs acquisitions autant que faire se pourra, c'est-à-dire, tant que le neveu M. pourra, d'une autre manière, se remplir de sa part.

Bien qu'héritier, M. pourrait peut-être exercer quand même le retrait lignager : telle est la solution admise plus tard à Paris (1) et en Normandie même (art. 112 du Règlement de 1666) : l'héritier du vendeur peut retirer l'héritage vendu. Mais si tel était le cas ici, le droit de retrait ne s'exercerait pas seulement sur les deux tiers des immeubles héréditaires, mais bien sur tous les immeubles vendus depuis moins d'an et jour par W. d'Argences.

C'est donc bien à titre d'héritier et non de lignager que M. exerce cette reprise. Et c'est ce qu'il y a de surprenant, car la réserve des propres protège en général l'héritier contre les aliénations à titre gratuit, mais non contre les ventes ; c'est là le rôle spécial du retrait lignager.

Pour concilier le texte avec les règles postérieures connues, il faudrait admettre que W. d'Argences avait, peu de temps avant sa mort, fait des ventes fictives, dans le but de dépouiller son héritier M. de la part de propres qui devait lui revenir.

La fin du texte signifierait, dans ce cas, que la réserve ne porte point sur les biens de bourgage, et que le testateur peut en disposer librement à cause de mort ; mais, outre que ce serait une décision tout à fait isolée dans le droit normand (2), cette explication se heurte à une difficulté qui naît du texte même ; s'il s'agit ici de ventes fictives, pourquoi W. d'Argences aurait-il eu recours à ce moyen détourné pour disposer de biens sur lesquels ne portait pas la réserve de l'héritier ?

Il faut donc en revenir à la première hypothèse qui se

(1) Coutume de Paris, art. 142.

(2) Cette particularité serait au contraire un trait de ressemblance avec le bourgage anglais. Cf. *infra*, II^e partie, ch. 1.

présente à l'esprit à la lecture de l'arrêt, celle du retrait lignager, ce qui a l'avantage de faire cadrer cette décision de l'Echiquier avec la règle du retrait que contient le *Grand Coutumier*, presque contemporain de l'arrêt en question.

Pourquoi alors l'Echiquier ne permet-il à M. de reprendre les biens que jusqu'à concurrence de sa part héréditaire, soit des deux tiers ?

La seule explication nous semble être la suivante : en principe, on n'aurait pas admis, comme le fit plus tard le Parlement de Normandie dans l'art. 112 des Placités, que l'héritier pût exercer le retrait lignager : et comme, néanmoins, on ne voulait pas admettre qu'il fût dépouillé de sa part des propres de famille par une aliénation qu'il n'a peut-être pas eu le temps matériel de retirer avant le décès du *de cujus*, l'Echiquier lui permet d'exercer le retrait, mais seulement pour cette part.

Et alors, s'il s'agit du retrait lignager, l'exception relative au bourgage est toute simple ; puisque, comme nous le savons par le *Grand Coutumier* (1), le retrait doit être exercé pour ces biens dans la journée de la vente, il est clair que les délais seront écoulés quand l'héritier viendra, après la mort du vendeur, critiquer les aliénations.

En résumant les renseignements épars dans les textes qui viennent d'être cités, il est possible de se faire une idée assez complète de la tenure en bourgage pendant la première moitié du xiii^e siècle.

1^o Cette tenure privilégiée est partiellement soustraite à l'exploitation seigneuriale, puisqu'elle ne doit au seigneur

(1) *Summa de legibus in curia laicali*, ch. 125, *De prescriptione*. Une indication abrégée des mêmes règles se trouve d'ailleurs déjà dans le ch. 29 qui appartient à la première rédaction (1254-58).

qu'une rente annuelle ; en particulier, nous savons qu'elle n'est pas astreinte au paiement des aides.

2° Le bourgage se partage entre frères suivant des règles successorales particulières qui ne sont ni celles du fief noble, ni celles du bien roturier de campagne.

Vraisemblablement, on n'y applique pas le principe du droit d'aînesse.

3° La femme, lors de la dissolution du mariage, au moins quand la dissolution arrive par la mort du mari, a, sur les conquêts faits en bourgage *constante matrimonio*, un droit distinct de son droit au douaire.

4° Enfin les immeubles en bourgage sont, dans une mesure que le texte seul de Delisle ne permet pas de déterminer, soustraits au retrait lignager.

Remarquons en outre que nous n'avions aucune raison d'attendre des textes passés en revue un tableau détaillé de l'institution que nous étudions. Un recueil d'arrêts ne donne forcément que des renseignements sans suite ; quant au *Très ancien Coutumier*, on sait qu'il est certainement incomplet : à défaut d'autres preuves, on pourrait invoquer ce seul fait, que les arrêts de l'Echiquier ont pu nous fournir des renseignements nouveaux.

Il n'y a donc aucun argument à tirer du silence des textes : il se peut que certaines particularités de la tenure en bourgage, dont nous connaissons l'existence plus tard, existent déjà au début du xiii^e siècle sans que rien nous les révèle.

Aussi, comme nous trouvons déjà à cette époque les traits essentiels qui caractériseront le bourgage un peu plus tard, comme, d'autre part, aucune différence positive ne peut être signalée, il est assez vraisemblable de croire,

qu'au moins dès le début du ^{xiii}e siècle, le bourgage est déjà une institution complètement formée.

L'étude du *Grand Coutumier*, auquel l'ordre chronologique nous amène maintenant, sera la vérification de cette assertion.

§ II. — Deuxième Période. — *Le Grand Coutumier*.

Dans le *Grand Coutumier*, les renseignements sont plus abondants et les détails plus précis que dans les documents antérieurs. On se souvient que, dans sa plus grande partie, ce Coutumier date de 1254 à 1258.

Donc, à partir du milieu du ^{xiii}e siècle au moins, l'on peut savoir avec une certaine précision ce qu'est la tenure en bourgage.

De plus, le *Grand Coutumier* peut, avec une très grande vraisemblance, servir à combler en notre matière les lacunes du *Très ancien Coutumier*. Il mérite pour ces deux raisons une étude minutieuse.

Nous aurons donc soin de relever tous les textes qui traitent de notre institution, et nous essayerons d'en déterminer le sens précis, qui est parfois discutable et discuté. Les passages qui, d'une manière principale ou accessoire, se rapportent à notre sujet, sont :

Les chapitres 24 §§ 1 et 18 ; 26 §§ 2 et 5 ; 29, 100, 101 et 125.

Le chapitre 26 : *De teneuris*, contient une classification générale des tenures qui sera reproduite plus tard par l'article 103 de la coutume de 1583 (1) :

(1) Coutume de Normandie, art. 103. « En Normandie il y a quatre sortes de tenures, par hommage, par parage, par aumosne et par bourgage ».

Il y a quatre espèces de tenures : la tenure noble, la tenure en parage, la tenure en bourgage et la franche aumône (1).

Et, afin de préciser sa pensée, l'auteur indique d'un mot quels sont les biens qu'il désigne sous le nom de tenures en bourgage : *per borgagium autem tenentur alodia* (2) et *masure in burgis constitute burgorum consuetudines retinentes* (3).

Quant à sa nature juridique, le bourgage se rapproche plutôt de la roture que du fief noble, car, contrairement à ce dernier, il est divisible et ne tombe pas en garde.

Le chapitre 11 § 3 du *Très ancien Coutumier*, nous avait déjà fourni cette indication, que confirme de la façon la plus claire le chapitre 24 § 1 du *Grand Coutumier* (4).

Ces définitions données, le *Grand Coutumier* consacre à chaque espèce de tenure un chapitre spécial : le chapitre 29 (5) est entièrement consacré à la tenure en bourgage, et en énumère successivement tous les caractères particuliers.

Comme ce chapitre est le siège de la matière, nous l'analyserons en détail, en rapprochant, quand cela sera nécessaire, les autres passages qui peuvent éclaircir ou compléter celui-ci.

(1) *Summa de legibus*, ch. 26, § 2, p. 91.

(2) Nous reviendrons plus loin (ch. 3) sur l'explication du mot *alodia*.

(3) *Summa de legibus*, ch. 26, § 3, p. 91.

(4) *Summa de legibus*, p. 79.

(5) *Summa de legibus. De teneura per burgagium*, p. 98.

A. — Exploitation seigneuriale.

Le premier caractère du bourgage est la plus complète liberté d'aliénation. Les biens de bourgage peuvent être aliénés par le tenant sans le consentement du seigneur, comme le peuvent être les meubles eux-mêmes (1).

C'est dire avec concision ce que dira plus clairement l'article 138 de la *Coutume réformée*, que le bien de bourgage ne doit, ni relief en cas de succession, ni treizième en cas de vente : ces droits de mutation ne sont pas autre chose, en effet, que le prix que le seigneur exigeait de son consentement à l'aliénation.

Là où ce consentement n'est pas obligatoire, on ne comprend ni relief, ni treizième. D'ailleurs, quelques lignes plus bas, on lit *nec relevia faciunt* (2).

Du principe de la liberté d'aliénation, il doit résulter encore que le seigneur ne peut exercer le retrait féodal.

Lorsque la terre est inaliénable sans le consentement du seigneur, primitivement sans son intermédiaire, il peut retenir au passage la propriété utile qu'il a pendant un instant entre le dessaisissement du vendeur et l'ensaisinement de l'acheteur : et plus tard, quand la vente est devenue possible sans consentement préalable, moyennant une somme déterminée dans la coutume comme prix de ce consentement (en Normandie treizième, ailleurs lods et ventes) le seigneur, tant qu'il n'a pas touché ce prix, peut retirer des mains de l'acheteur l'héritage vendu en l'indemnisant du prix d'achat et des frais du contrat.

(1) *De teneuris per burgagium sciendum est quod possunt vendi et emi ut mobile sine consensu dominorum*, § 1.

(2) *Summa de legibus*, ch. 29, § 5.

Par conséquent, là où le principe est la liberté d'aliénation, cette liberté entraîne, avec la disparition des droits de mutation, la disparition du retrait féodal.

Le bourgage n'est pas seulement soustrait aux droits de mutation, il échappe encore à tous les droits casuels que les tenanciers doivent ordinairement au seigneur, puisqu'il ne doit pas les aides : *Nota iterum quod hujusmodi tenementa nec relevia faciunt nec auxilia in Normannia usitata* (1).

Il n'est pas d'ailleurs pour cela entièrement affranchi de toute dépendance et de toute prestation envers le seigneur. Le tenancier doit une redevance annuelle, variable suivant les usages du bourg, et qui correspond au cens ou rente seigneuriale perçue par le seigneur sur ses tenanciers ruraux (2).

Les rapports du tenant en bourgage avec le seigneur étant ainsi réglés, le chapitre 29 rapporte quelques règles

(1) *Summa de legibus*, ch. 29, § 5.

(2) *Et costumæ de eisdem debent reddi secundum consuetudinem burgorum* (§ 1). La glose entend ce texte d'une manière différente : « c'est-à-dire quant len vent heritage assis en bourgage qu'on en doit paier les coustumes et devoirs notoirement usez à paier en tel cas en bourgage où icelle vente a esté faite. » Le bourgage serait donc soumis à des droits de mutation autres que le treizième ordinaire et fixés par les usages locaux. Or les mots qui précèdent immédiatement la citation ci-dessus consacrent justement la liberté d'aliénation qui est un des traits caractéristiques du bourgage. Néanmoins il n'est pas possible que l'auteur de la glose, un praticien sans doute, soit tombé dans une grossière erreur. Ce passage porte à croire que le principe de la liberté d'aliénation comportait dans la pratique des exceptions fréquentes. Nous en constaterons, en effet, de nombreuses dans le chapitre suivant.

particulières aux biens de bourgage, aux trois points de vue du retrait lignager, du droit des gens mariés, et du droit successoral.

B. — Retrait lignager.

Nota etiam quod venditiones eorum per heredes vel consanguineos non possunt revocari (1).

Ce passage, qui semblerait exclure d'une façon absolue le retrait des bourgages par les lignagers, doit être expliqué par les lignes suivantes du chapitre CXXV : *De Prescriptione* :

Quedam enim (prescriptio) fit de hora, ut in revocatione burgagii in burgis, oppidis et civitatibus. Si quis autem vendiderit terram vel feodum de burgagio et venditio fuerit publice denunciata, consanguineus venditoris illud potest revocare, si revocationem suam fecerit antequam venditor receperit perfecte precium rei vendite et gratanter; post eam receptionem factam habende responsionis super hoc clauditur via revocandi et hec prescriptio est quasi de spatio unius diei (2).

(1) *Summa de legibus*, ch. 29, § 2, p. 98.

(2) C'est de ce passage que M. Tardif conclut que cette dernière partie du *Grand Coutumier* est antérieure à 1278. « Une décision royale promulguée à l'Echiquier de la Saint-Michel 1278 imposa au retrayant l'obligation de payer immédiatement le prix de vente à peine de forclusion. Le chapitre *De prescriptione* parle bien d'une déchéance de cette nature mais à propos seulement du retrait des biens tenus en bourgage » (Tardif, *Préface de la Summa de legibus*). Il y a là une erreur : le ch. 125 ne parle pas d'une obligation imposée au retrayant de payer son prix, mais il le déclare forclos si dans la journée où le tiers acquéreur a payé au vendeur le prix de la vente, il n'a pas exercé son droit de retrait.

Le lignager peut donc exercer son droit dans le laps de temps qui sépare la conclusion de la vente (laquelle doit être d'ailleurs publiquement annoncée) du paiement du prix fait par l'acheteur au vendeur.

Mais aussitôt que le paiement a été effectué, il faut que le lignager prenne un parti : ou exercer immédiatement le retrait, ou laisser l'acheteur devenir propriétaire définitif.

S'il garde le silence, il est déchu de son droit, et c'est ainsi que la prescription s'accomplit pour ainsi dire par le délai d'un jour.

Nous ne croyons pas qu'il s'agisse d'un délai de vingt-quatre heures à compter de la vente ou de sa publication ou même du paiement du prix. Le délai est de quelques heures, *prescriptio de hora*, « faicte de heure », il est pour ainsi dire d'un jour *quasi de spatio unius diei*, ou, comme le dit une variante du chapitre 29, d'un jour naturel (1).

Il faut entendre ce jour naturel, non point d'un délai de vingt-quatre heures, mais de la journée même dans laquelle le prix de vente est payé. Tant que le prix n'est pas payé, quel que soit le laps de temps qui sépare la conclusion du contrat du paiement, le lignager garde son droit, et encore après le paiement, tant que la journée n'est pas écoulée ; comme l'acheteur a intérêt à conserver un achat qu'il n'a fait sans doute que parce qu'il le trouve avantageux, dans la pratique on devait s'arranger pour que la conclusion du contrat, la publication et le paiement du prix fussent faits dans la même journée, ce qui réduit stricte-

Le ch. 123 peut donc être postérieur à l'année 1278, d'ailleurs il était écrit en 1280 puisqu'il figure dans le *Coutumier* en vers, ch. 147 (Houard, *Dictionnaire*, tome IV, Suppl. p. 157).

(1) *L'ancienne coutume de Normandie*, Ed. de Gruchy, ch. 31, p. 97.

ment à un jour le délai accordé au lignager pour exercer le retrait.

On comprend ainsi que, sans entrer dans les détails, on puisse dire d'une manière générale, comme le dit le chapitre du bourgage dans le texte de M. Tardif, que le bourgage n'est pas soumis au retrait lignager.

C'est ce que dit aussi le *Coutumier* en vers :

Ne les ventes qui en sont faictes
Ne peuvent pas être retraictes
Par les hoirs ne par les lignies (1).

C. — Droit des gens mariés.

Les veuves ont droit, après la dissolution du mariage, à la moitié des conquêts faits en bourgage *durante matrimonio*. *Notandum est iterum quod relicte de hujusmodi emptio-nibus tempore suo factis per maritos medietatem habent versus heredes virorum suorum post eorum decessum* (2) ?

Quelle est exactement la nature et l'étendue des droits de la femme ? Les opinions sont partagées ; les uns y voient une simple augmentation de la quotité du douaire qui serait de la moitié sur les bourgages, et non du tiers comme sur les autres immeubles (3) ; pour les autres, au contraire, le douaire ne peut se prendre sur les biens de bourgage mais par compensation la femme a droit à titre de

(1) Houard, *Dictionnaire de la coutume de Normandie*, IV suppl., p. 81, ch. 41.

(2) *Summa de legibus*, ch. 29, § 3, p. 98.

(3) Glasson, *Histoire du droit et des institutions de la France*, VII, p. 400.

commune en biens à la moitié des conquêts en bourgage (1).

Nous croyons que le droit de conquêts est essentiellement différent du douaire et par son objet, puisqu'il porte sur des conquêts et non sur des propres, et par sa nature, parce qu'il confère à la femme un droit de propriété et non un simple usufruit ; mais nous ne nous rallions pas cependant à la seconde opinion, car d'une part le douaire peut certainement se prendre sur les immeubles en bourgage et, d'autre part, le droit de conquêts ne constitue pas encore dans le *Grand Coutumier* un droit de communauté, mais seulement un simple droit de viduité, un gain de survie.

Et tout d'abord il y a entre le douaire et le droit de conquêts des différences irréductibles.

Le douaire ne se prend que sur les immeubles appartenant au mari au moment de la formation du mariage, ou qu'il acquiert depuis en ligne directe, mais jamais sur les conquêts.

La règle est énoncée de la façon la plus claire dans le chapitre 100, § 9. *De brevi maritaggi impediti. In emptio-nibus autem hereditatis quas vir fecerit uxor nullam habebit portionem.*

Donc, en règle générale, à quelque titre que ce soit, la femme n'a aucun droit aux conquêts. Il est vrai que le texte ajoute immédiatement : *excepto burgagio in quo medietatem habebit*, mais il ne dit pas à quel titre ce droit peut être exercé. Et nous trouvons dans le chapitre suivant l'indication très nette que le droit aux conquêts n'est pas un douaire.

Notandum est quod relicta nec dotem nec portionem de

(1) Colin, *Le droit des gens mariés dans la coutume de Normandie* (Nouvelle revue historique de droit français et étranger, XVI, 1892).

acquisitionibus quas post contractum matrimonium maritus ejus fecerit, reportabit, excepto burgagio in quo medietatem habebit ; sed dotem in hujusmodi habere non poterit (1).

Sur les conquêts ordinaires, la femme n'a rien, ni douaire ni partie; sur les conquêts en bourgage, elle a droit à la moitié, mais jamais elle n'y peut prendre son douaire. Nous retrouvons donc ici la distinction que nous avons déjà signalée dans l'arrêt de l'Echiquier de 1241 : il y a deux droits différents, le droit aux conquêts et le douaire, qu'il ne faut pas confondre.

La théorie qui voit dans le droit aux conquêts une simple extension du douaire ne nous semble donc pas admissible.

Elle n'a pu prendre naissance que dans une confusion avec le bourgage anglais.

Houard avait déjà remarqué (2) que le *Grand Coutumier* n'emploie pas le mot de douaire pour désigner ce droit de la femme.

Le douaire de la femme, dit Littleton dans le chapitre 37, porte d'une manière générale sur « la tierce part des tenements qui fueront à sa baron durant les épousels », et exceptionnellement, dans certains pays, cette part est portée à la moitié; parfois même, dans quelques bourgs et villes, à la totalité.

Il n'est pas question ici d'un droit de conquêts, encore moins d'un droit spécial au bourgage; c'est le même droit exactement dans les bourgs et dans les campagnes, seule la quotité de ce droit varie suivant les localités.

(1) *Summa de legibus*, ch. 101, § 5.

(2) Houard, *Anciennes loix des François*, I, p. 57 (Littleton, ch. 37).

La disposition du *Grand Coutumier* est bien différente. La quotité du douaire est la même, que les biens soient en bourgage ou hors bourgage ; et jamais le douaire ne porte sur les conquêts.

Mais, par exception, dans les bourgs, la femme a droit, à un autre titre, à la moitié des conquêts. C'est cette différence qui avait frappé Houard, mais il eut le tort de ne voir là qu'une simple question de terminologie : « Littleton appelle douaire, dit-il, ce que l'ancien Coutumier nomme conquêt en bourgage et en cela il est plus conforme que le Coutumier à la loi ripuaire (1). »

Il y a là une confusion qu'une lecture attentive des deux textes suffit à dissiper.

Mais pour que l'on distingue avec ce soin dans les documents le douaire et le droit de conquêts, il faut qu'il y ait entre eux une différence essentielle. Et cette différence peut être cherchée dans leur objet et dans leur nature. Au premier point de vue, la différence est aisée à découvrir, le douaire ne porte que sur les propres, le droit de conquêts que sur les conquêts.

Quant à leur nature juridique, on sait qu'à cette époque le douaire ne confère à la femme qu'un simple droit d'usufruit ; au contraire, c'est un droit de propriété qu'elle a sur la moitié des conquêts en bourgage après la dissolution du mariage. S'il en était autrement, on ne comprendrait pas qu'au *xiv^e* siècle ce droit soit, comme on va le voir, devenu un droit de communauté, qui profite aux héritiers de la femme en cas de dissolution du mariage par le prédécès de celle-ci.

On serait bien plutôt tenté de croire que déjà à l'époque

(1) Houard, *Anciennes loix des François*, I, p. 57.

du *Grand Coutumier* ce droit est un droit de communauté. Il n'en est rien cependant : aucun texte antérieur, on l'a vu précédemment, ne saurait être interprété dans ce sens et les textes du *Grand Coutumier* ne permettent pas non plus de supposer autre chose qu'un avantage fait à la femme veuve. Le paragraphe 3 du chapitre 29, le paragraphe 3 du chapitre 101 qui font mention du droit de conquêts ne parlent que de veuves réclamant leur part aux héritiers du mari et jamais des héritiers de la femme prédécédée exigeant du mari la moitié des conquêts. Enfin le chapitre de *succession* désigne à côté du douaire le droit de conquêts sous le nom de « *viduitates*, veufvetés (1) ».

Plus tard seulement le droit des héritiers de la femme prédécédée à la moitié des conquêts, droit qui suppose pour la femme la qualité de commune, est nettement établi. La glose du chapitre 29 le reconnaît expressément, ce qui en recule l'existence jusqu'à la fin du xv^e siècle au plus tard (2).

Mais on peut même faire remonter le droit de communauté beaucoup plus haut au moins à titre de coutume locale. Il est certain en effet qu'au début du xiv^e siècle, à Evreux, les conquêts immeubles faits durant le mariage dans l'enceinte de la bourgeoisie étaient communs entre mari et femme. Une charte de 1306 en fait foi. Dans cet acte émanant d'un bourgeois d'Evreux et de sa femme, cha-

(1) *L'ancienne coutume de Normandie*, Ed. Gruchy, p. 76 et 77.

(2) « Les femmes n'y peuvent rien demander (aux conquêts en bourgage) envivant leurs mariz. Mais les peuvent leurs mariz vendre et aliéner sans le consentement d'elles... mais si tost que la femme seroit allée de vie à trespasement le mari ne pourroit pas vendre les conquets faitz en bourgaige durant le mariage au préjudice des hoirs de sa femme. »

cun des deux époux fait donation à l'autre, au cas où cet autre lui survivrait, de sa part dans les conquêts faits ou à faire dans la bourgeoisie d'Evreux (1). Une telle donation de la part de la femme n'aurait aucun sens, si celle-ci n'avait déjà du vivant de son mari un droit acquis dont elle peut disposer, si le droit de conquêts n'était qu'un simple gain de survie. Il est donc certain que la communauté réduite aux acquêts en bourgage était déjà connue à Evreux au début du xiv^e siècle.

Faut-il généraliser? Il est certain que la communauté n'existe pas à titre de coutume générale au milieu du xiii^e siècle; la transformation a-t-elle pu s'accomplir dans ces cinquante années, cela est possible. Mais il est aussi très vraisemblable que cette formation purement coutumière se soit faite plus vite sur certains points du territoire que sur d'autres. Dans tous les cas il est prouvé que le régime de communauté réduite aux acquêts en bourgage est déjà connu au début du xiv^e siècle.

Comment la transformation a-t-elle pu s'opérer? Si le droit de conquêts n'avait dans sa forme primitive déjà donné à la femme un droit de propriété et non comme le douaire un simple usufruit, jamais ce droit n'eût pu passer aux hé-

(1) « Sachent touz presens et avenir que geu Thomas de la Bone et Agace ma fame de la paroisse saint Thomas d'Evreus de notre commun assent et de notre bone volenté avon donné lun à l'autre et otroié tout le conquest que nous avon conquis en semble en la bourgeoisie devreus et conquerron tant comme nous vivron ensemble qui plus vivra plus tendra.
Donné l'an de grâce 1305 » (1306, n. s.). (*Archives de l'Eure*. G. 97.) Nous devons la connaissance de cette pièce à l'obligeance de M. Lecoq, chef de bureau des *Archives départementales*, à qui nous adressons nos remerciements.

ritiers. C'est parce que la part de conquêts de la femme doit un jour revenir à ses héritiers qu'on put avoir l'idée de la leur attribuer directement quand la femme meurt avant son mari. Le progrès a consisté à ne pas faire souffrir les héritiers du prédécès de la femme, en leur attribuant cette propriété qui leur serait revenue certainement si la femme eût, ne fût-ce que d'un jour, survécu à son mari.

Il reste à montrer qu'à côté de ce gain de survie la femme en avait un autre, le douaire, qui lui donnait le tiers en usufruit des immeubles possédés par le mari au moment du mariage ou échus plus tard en ligne directe. M. Colin pense, au contraire, que ce douaire ne se prend pas sur les biens de bourgage. Cette opinion s'appuie d'abord sur des raisons logiques séduisantes : le douaire, portant sur les immeubles possédés par le mari lors de la célébration du mariage, rendait dans une certaine mesure ces immeubles indisponibles, ce qui était une grande gêne pour le commerce (1) : il ne serait donc pas étonnant qu'on eût voulu remédier à cet inconvénient, spécialement pour les biens de bourgage que la coutume s'efforce de rendre aliénables en les dispensant de droits de mutation, et en créant des obstacles à l'exercice du retrait lignager.

Outre ces raisons logiques, on peut relever quelques textes assez favorables à cette théorie.

Du texte du *Grand Coutumier* cité plus haut, et en particulier de la dernière phrase : *sed dotem in hujusmodi habere non poterit*, on est obligé de conclure que le douaire ne porte pas sur les conquêts en bourgage. Cela est cer-

Néanmoins, les mots *in hujusmodi* sont susceptibles de

(1) Colin, *loc. cit.*, p. 465, n. 2.

deux interprétations : ou bien ils signifient que le douaire ne porte jamais sur les conquêts, et en particulier sur les conquêts en bourgage, ou bien ils signifient que le douaire ne porte jamais sur les biens en bourgage.

Les deux interprétations sont aussi plausibles l'une que l'autre ; il n'y a pas de raisons tirées du texte même pour préférer l'une à l'autre.

M. Colin préfère la seconde, et il cite à l'appui de sa théorie un passage de *Très ancien Coutumier* que nous avons déjà commenté et duquel nous avons donné une interprétation différente : le § 3 du chapitre 5 : *De dotaliiciis*.

« Le *Très ancien Coutumier*, dit-il, nous parle bien des immeubles sis en bourgage, mais uniquement pour nous dire que le douaire ne les atteindra pas, sauf exception pour le cas où le mari ne posséderait pas d'autres biens (1). »

Nous croyons au contraire, et nous avons dit plus haut, que le passage du *Très ancien Coutumier* n'a d'autre but que d'appliquer au bourgage la règle ordinaire, d'après laquelle, s'il existe d'autres biens, le douaire ne se prend pas sur le *capitale masnagium*. *In capitali masnagio non debet mulier dotari, si maritus habeat tenementum in campis, quod valeat terciam partem hereditatis. Si autem non habuerit tenementum in campis potest dotari in masnagio pro tercia parte tantum...* (2).

Cette règle n'est d'ailleurs pas particulière à la Normandie, on la retrouve dans beaucoup d'autres coutumes. C'est elle que le chapitre 5 du *Très ancien Coutumier* applique

(1) Colin, *loc. cit.*, p. 464.

(2) *Très ancien Coutumier*, ch. 79, § 6, p. 82.

d'abord au bordage dans le § 2, puis au bourgage dans le § 3.

Pour le bordage, cela est évident; la coutume, voulant que le centre d'exploitation reste à l'héritier, fait porter le douaire de préférence sur le courtil, c'est-à-dire sur les terrains de culture attenants à la maison s'ils sont suffisants pour le supporter.

Et le § 3 indique clairement que la même règle s'applique au bourgage : *In burgagio vero similiter...* et il en est de même en bourgage; s'il n'y a qu'une seule maison, la femme pourra y prendre son douaire; mais, s'il y en a plusieurs, la maison où le mari avait le centre de ses affaires, de son commerce, restera à l'héritier et la femme sera remplie de son douaire sur les autres biens en bourgage ou hors bourgage.

La suite même des idées nous semble devoir imposer cette interprétation.

Le texte du *Très ancien Coutumier* doit donc être écarté de la discussion. Il n'est ni contraire, ni favorable à la thèse de M. Colin. Il parle de tout autre chose.

On rencontre, au contraire, dans le Recueil des arrêts de l'Echiquier, un texte qui semble nettement soustraire les biens de bourgage au douaire de la femme.

Nous avons déjà utilisé ce texte pour montrer que le droit de la femme sur les conquêts est différent du droit au douaire. C'est un jugement rendu aux assises de l'Echiquier tenues à Caen, à la Saint-Michel 1241.

Judicatum est quod quando duo fratres sunt simul ad unum et idem catallum et acquirunt simul, de quibus unus habet uxorem, illo mortuo, uxor non habebit nisi de parte hereditatis mariti sui, dotalicium, videlicet terciam partem de hoc quod est extra burgagium de parte mariti

sui, et de acquisitione in burgagio facta habebit dicta uxor medietatem partis mariti sui (1).

Ainsi l'arrêt ne parle pas de toutes les sortes d'immeubles qui pouvaient être la propriété du mari au jour de sa mort ; il vise :

1° Parmi les immeubles que le mari possédait avant le mariage, son patrimoine (*hereditas*), les seuls immeubles sis hors bourgage ;

2° Parmi les conquêts faits pendant le mariage, les seuls conquêts faits en bourgage.

Restent donc en dehors des prévisions les conquêts hors bourgage et les autres immeubles en bourgage. On doit donc logiquement en conclure que, de même que le droit de conquêts de la femme ne s'exerce que sur les biens en bourgage, de même son droit au douaire ne s'exerce que sur les biens hors bourgage.

Mais cette solution nous paraît excessive : En effet, dire que la femme n'a comme douaire, comme semble le dire l'arrêt, que le tiers des biens hors bourgage, c'est dire non seulement que le douaire ne peut se prendre sur les biens de bourgage, mais même que ces biens n'entrent pas en ligne de compte dans le calcul du douaire, solution dont les raisons logiques invoquées par M. Colin ne rendraient pas compte, et qui dépasse d'ailleurs les assertions de cet auteur.

On est donc tenté de ne voir dans cet arrêt qu'une décision d'espèce, et non pas une règle générale. Dans le cas particulier que l'Echiquier avait à juger, il n'y aurait eu comme *hereditas* que des immeubles hors bourgage. Cette

(1) Delisle, *Recueil de jugements de l'Echiquier*, p. 157, n° 689. Texte français dans Marnier. *Op. cit.*, p. 191.

interprétation, qui supprime toute difficulté, est corroborée par de nombreux textes qui prouvent directement l'existence du droit de douaire sur les biens de bourgage.

Dans les donations faites par un mari, on prenait fréquemment la précaution de faire intervenir la femme, et de la faire renoncer par avance à tous les droits qu'elle aurait pu éventuellement exercer sur l'immeuble donné.

C'est ainsi que, dans un grand nombre de donations, la femme renonce à son douaire, renonce à son droit de conquêts.

Très souvent on voit la femme renoncer dans une formule générale à tous les droits qu'elle pourrait invoquer, et citer en même temps parmi ces droits le *dotalicium* et le *conquestus* (1).

Evidemment, c'est là une clause de style, et l'on ne comprend pas que, sur le même bien, puissent à la fois porter le douaire et le droit de conquêts, puisque le douaire ne porte que sur les immeubles possédés par le mari lors de la célébration du mariage.

Cependant, il serait bien inutile de parler de douaire lorsque, et nous en avons de fréquents exemples, la donation n'a pour objet que des biens de bourgage.

La preuve est plus frappante encore lorsque, au lieu d'une formule générale de renonciation, nous rencontrons un acte spécial par lequel une femme abandonne toute prétention à raison de son douaire, sur une terre sise en bourgage, par exemple sur des maisons situées dans l'enceinte de Rouen.

(1) Laffleur de Kermaingant, *Cartulaire du Tréport*, n^{os} 202 (p. 227) et 196 (p. 219). Andrieux, *Cartulaire de l'abbaye de Notre-Dame de Bon-Port*, n^o 317 (p. 326), n^o 298 (p. 304).

C'est ainsi qu'en 1219, Dionisia, veuve de Guillaume de Pont-Audemer, renonce à toute réclamation *nomine dotis in illo tenemento quod est ante portam domini archiepiscopi* (1).....

Pour toutes ces raisons, nous ne croyons pas pouvoir nous ranger à l'opinion de M. Colin. Le douaire porte sur les biens en bourgage comme sur les autres immeubles et pour la même quotité, et à côté de lui le droit de conquêts forme un autre gain de survie, qui ne se confond pas avec le premier et ne se substitue pas à lui, mais donne à la femme, sur une tout autre catégorie d'immeubles, des droits plus étendus.

A. — Droit successoral.

Nota iterum quod sorores in hujusmodi tenementis equalem cum fratribus percipiunt portionem (2).

Et le chapitre 24, *De Portionibus*, § 19, donne une formule analogue : *In burgagio autem equalem sicut fratres percipient sorores portionem*.

On sait qu'en règle générale, le droit normand refuse aux filles toute vocation successorale (3). En principe, la

(1) *Cartulaire de Notre-Dame de Rouen*. Bibliothèque nationale. Nouv. acq. latin 1363, n° 283, anno 1219. On peut citer encore dans le même cartulaire le n° 318 (il s'agit de deux places non bâties situées *in vico Beatæ Mariæ*) et le n° 233 (2° numérotation) *in tenemento illo super Rodobecum*.

(2) *Summa de legibus*, ch. 29, § 4, p. 98.

(3) *Summa de legibus*, ch. 24, § 14, *De portionibus*. *Sorores autem in hereditate patris nullam portionem debent reclamare versus fratres vel eorum heredes sed maritagium possunt reclamare*.

filles n'a droit qu'à un mari : par conséquent, celle que les parents ont mariée, de leur vivant, à un homme d'égale condition « sans la déparager », n'a droit à la mort du père ou de la mère à aucune part dans la succession, n'eût-elle été dotée que d'un « chapel de roses (1) ».

Si elle n'est pas encore mariée, ses frères ont le choix, ou de la marier à un homme d'égale fortune et condition, ou de lui donner mariage avenant, c'est-à-dire une somme suffisante pour qu'elle puisse faire un mariage convenable (2).

Mais ce mariage n'est qu'un droit de créance sur l'héritage, et non un droit de succession. Pour que la fille vienne au partage avec les fils, il faut que le père ou la mère l'aient spécialement ordonné, aient fait ce que l'on nomme un rappel à succession, ou que les frères offrent à leur sœur le partage au lieu du mariage avenant.

Alors la fille vient en concurrence avec ses frères, et sa part est du tiers de la succession au maximum, sans que jamais elle puisse avoir plus qu'un de ses frères.

La question importante qui se pose à la lecture des deux textes cités ci-dessus, est donc de savoir si la fille a toujours son droit de succession sur les biens de bourgage ; en d'autres termes, si les successions paternelle et maternelle se divisent en deux parts, l'une dont les filles sont exclues, l'autre composée des immeubles en bourgage à laquelle elles sont admises ; ou si, au contraire, la fille ordinaire-

(1) Basnage, sur l'art. 254 de la coutume.

(2) *Summa de legibus*, ch. 24, § 14, p. 83. *Et si fratres eas ex mobili sine terra vel cum terra, vel ex terra sine mobili voluerint maritare viris eis idoneis sine disparatione, hoc eisdem debet sufficere. Et si eas maritare noluerint, terciam partem hereditatis habebunt loco maritagii.*

ment exclue de toute succession, quelle que soit sa composition, prend, dans les cas exceptionnels où elle est appelée à partager avec ses frères, la moitié, au lieu du tiers, des immeubles en bourgage.

Nos textes ne distinguent pas ; d'autre part, la première hypothèse, celle du partage de la succession en deux parts dont une seule est ouverte aux filles, n'a rien en soi d'in vraisemblable ; c'est en ce sens que plusieurs commentateurs (1) de la *Coutume réformée* voulaient entendre l'article 270 qui est cependant formel en sens contraire.

Et il est certains articles des coutumes locales qu'il est impossible de comprendre autrement. On serait donc assez tenté d'admettre que tel était autrefois le droit commun dont seules ces coutumes locales auraient conservé la trace, et dont le souvenir vivrait encore peut-être au xvii^e siècle dans certaines traditions.

Mais, outre que nous avons dans la glose (2) la preuve qu'au xv^e siècle, au plus tard, la fille n'avait droit à la moitié des biens de bourgage que dans les cas exceptionnels où elle vient au partage, la suite même des idées dans le chapitre *De Portionibus* cité ci-dessus prouve directement qu'il en était déjà ainsi au xiii^e siècle.

Après avoir, dans les paragraphes 14, 15, 16 et 17, traité du mariage avenant, le *Grand Coutumier* dit dans le § 18 : *In masnagiis autem sorores non possunt aliquid reclamare nisi plura consisterit esse masnagia quam fratres.*

(1) Basnage, sur l'art. 248.

(2) Glose sur le ch. *De teneura per burgagium*. « Mais veut dire que s'il convient que les seurs ayent part en l'heritage pour ce que les frères ne les veullent ou peuvent marier suffisamment sans leur partie, il conviendrait que la seur ait aussi grant partie comme le frère. »

Ces mots ne peuvent évidemment s'appliquer qu'à des cas exceptionnels dans lesquels les sœurs viennent au partage de la succession avec leurs frères, puisqu'ils supposent la fille réclamant une part de biens ruraux ; et, lorsque le texte continue dans le § 19, *in burgagiis autem equalem sicut fratres percipient sorores portionem*, il se place évidemment toujours dans la même hypothèse.

Cela est encore plus visible dans l'article 271 de la *Coutume réformée* qui n'est qu'une traduction du passage en question, et dont le sens ne permet aucun doute :

« Les sœurs ne peuvent rien demander aux manoirs ou masures logées aux champs, que la coutume appelloit autrefois ménages, s'il n'y a plus de ménages que de frères : pourront néanmoins prendre part ès maisons assises ès villes et bourgages. »

On pourrait encore dire, il est vrai, que lorsque les sœurs ne sont pas rappelées à partage et doivent se contenter de leur mariage avenant, celui-ci doit être calculé à la moitié de la valeur des biens de bourgage et au tiers de la valeur du reste de la succession

Mais il faudrait des textes pour admettre cette solution et nous n'en avons pas. Le *Grand Coutumier* ne parle jamais d'une manière spéciale de calculer le mariage avenant au cas où la succession comprend des immeubles en bourgage, et à une époque postérieure, on ne retrouve ni dans les commentaires, ni dans les articles de coutumes générale ou locales de trace de cette particularité.

Nous admettons donc, que, sauf le cas où les filles sont admises au partage de toute la succession, soit parce qu'elles y ont été rappelées par leurs parents, soit par suite d'un accord avec leurs frères, elles ne retirent aucun avantage de la présence de terrains en bourgage dans la succession.

Une remarque générale clôt le chapitre du bourgage dans le *Grand Coutumier* : elle vise certaines exceptions aux règles que nous venons d'exposer : *De burgagiis autem multa tenentur per homagium, sed hoc non est de institutione burgorum sed ex pacto inter possessores eorum interveniente et licet pactum inter eos factum debeant observare, nihilominus tamen propter hoc quantum ad ceteros debet pro burgagio reputari et omnes conditiones burgagii retinebit, nisi expressa conditio in contractu facta quando burgagium receptum fuerit in feodum, se opposuerit evidenter.*

Ces exceptions sont de deux sortes : les unes concernent certains bourgages pour lesquels l'hommage est dû comme pour les fiefs : ceci est contraire à la règle générale et aux coutumes des bourgs, ce ne peut être, suivant le *Grand Coutumier*, qu'une dérogation résultant d'un contrat particulier.

La fin du texte vise toutes les autres exceptions qui pourraient résulter d'une clause expresse de l'acte de concession, et déclare que les parties devront les respecter ; mais l'interprétation restrictive est de rigueur, et la coutume des bourgages devra être observée sur tous les points sur lesquels la convention n'y a point spécialement dérogé.

La suite de cette étude montrera combien s'imposait la mention de ces exceptions que les réclamations des intéressés feront insérer de nouveau à la fin du xvi^e siècle, dans la *Coutume réformée*.

L'ensemble des dispositions du *Grand Coutumier* sur la tenure en bourgage peut se résumer en quelques mots :

1^o La tenure en bourgage ne doit au seigneur qu'une rente dont le montant est fixé par la coutume du bourg. Elle n'est soumise ni à des droits de mutation (relief on

treizième), ni au paiement des aides chevets (aide de chevalerie, aide de mariage, aide de rançon).

2° La tenure en bourgage se partage également entre frères et sœurs, quand celles-ci viennent au partage de la succession.

3° Le lignager ne peut exercer le retrait que pendant la journée du paiement du prix de vente par l'acheteur.

4° La femme prend à la dissolution du mariage, et indépendamment de son douaire, la moitié des conquêts en bourgage en toute propriété.

A ces quatre traits caractéristiques que l'on retrouve sans importants changements dans la coutume de 1583, faut-il ajouter que, comme dans cette coutume réformée, l'ainé est privé sur les biens de bourgage de son préciput roturier ordinaire (1)?

Le *Grand Coutumier* est muet sur ce point.

Il connaît cependant le préciput roturier tel qu'il existe au xvi^e siècle :

Capitale herbergagium primogenito remanebit sicut edificia in eo constructa continebunt. Clausum vero sive gardinum vel hortus eidem remanebit dum fratribus legitimum fecerit excambium super hoc ad valorem (2).

Ce paragraphe ne contient aucune exception pour le bourgage.

C'est d'un article conçu en termes analogues, et visiblement copié sur ce paragraphe, que, dans la *Coutume* de 1583, on conclut que le préciput roturier ne porte pas sur les immeubles en bourgage.

L'article 356 a d'ailleurs soin de dire « s'il n'y a qu'un

(1) *Coutume de Normandie*, art. 356.

(2) *Summa de legibus*, ch. 24, p. 81.

manoir roturier *aux champs*, anciennement appelé hébergement et chef d'héritage. » Sa disposition ne s'applique pas aux biens de bourgage.

Cet argument *a contrario* est fortifié par le rapprochement de l'article 270 qui décide que « les frères et sœurs partagent également » les tenures en bourgage, et de l'article 271, d'après lequel les sœurs, qui ne peuvent rien demander « aux manoirs et mesures situés aux champs » s'il n'y a plus de ménages que de frères, peuvent néanmoins demander part égale dans les biens de bourgage.

Le premier de ces articles parle de partage égal sans restriction, ce qui exclut tout préciput pour l'ainé.

Le second exclut le préciput au moins dans l'intérêt des sœurs ; il serait étrange que, s'il existait, il ne fût opposable qu'aux frères.

On peut raisonner de même sur le *Grand Coutumier*, car les articles 270 et 271 ne sont que la reproduction des paragraphes 18 et 19 du chapitre 24, et du paragraphe 4 au chapitre du bourgage.

Ces textes aussi parlent sans faire d'exception de partage égal entre frères et sœurs, et donnent aux sœurs leur part de bourgage, bien que les frères ne puissent tous être pourvus d'un « ménage ».

L'article 356 a, il est vrai, une précision qui manque au chapitre 24 du *Grand Coutumier* : « s'il n'y a qu'un manoir roturier *aux champs* ». Mais il est remarquable que par les mots « manoir roturier aux champs », les rédacteurs de la *Coutume* ont voulu simplement traduire le mot ancien *herbergamentum*.

L'hébergement est essentiellement un établissement rural qui se compose d'une habitation entourée d'un jardin et d'un peu de terre de culture. On ne donnerait pas ce

nom à une maison en ville. S'il en est ainsi, on doit nécessairement tirer de ces textes la même conclusion que de ceux de la *Coutume* de 1583. Et si l'on songe à l'esprit de la *Coutume*, qui tend évidemment à restreindre autant que possible les privilèges de l'aînesse et de la masculinité en ce qui concerne les bourgages, si l'on se souvient que le *Très ancien Coutumier*, dans le paragraphe 1 du chapitre 8, fait nettement allusion à des règles spéciales au partage *entre frères* de la succession d'un bourgeois, il semble tout à fait vraisemblable que déjà, au ^{xiii}^e siècle, le frère aîné ne pouvait prendre sur les biens de bourgage son préciput roturier.

Ainsi complétée, la législation du *Grand Coutumier* ne fait apparaître aucune contradiction avec les renseignements épars qui sont fournis sur l'état de droit antérieur à 1254 par le *Très ancien Coutumier* et les arrêts de l'Echiquier.

On est en conséquence très porté à croire que, dès le début du ^{xiii}^e siècle, l'institution du bourgage était complètement formée, et que les lacunes des textes de la première moitié de ce siècle peuvent être comblées à l'aide du *Grand Coutumier*.

Déjà au début du ^{xiii}^e siècle, le bourgage est une tenure qui ne doit autre chose au seigneur qu'une rente; on sait qu'en particulier, il est exempt du paiement des aides.

Il ne semble pas qu'on doive regarder comme une nouveauté l'absence de droits de mutation. Le texte dit nettement que, moyennant le paiement de la rente, le tenant en bourgage est quitte envers le seigneur, et l'exemple des aides indique bien l'exemption de tous droits casuels.

Quant au droit successoral, le *Très ancien Coutumier* se contente d'indiquer qu'il y a pour le partage des succes-

sions (plus précisément pour le partage entre frères), des règles spéciales au bourgage, qui ne sont ni celles du fief noble, ni celles des rotures de campagne.

Il n'est pas téméraire de penser que ces règles particulières doivent être celles dont le *Grand Coutumier* nous donne le détail.

Par l'arrêt de l'Echiquier de 1211, on sait déjà que les acheteurs de biens de bourgage sont à l'abri des revendications des parents; ce qui s'explique aisément par la règle du *Grand Coutumier* qui réduit le délai d'exercice du retrait lignager à la journée du paiement du prix de vente.

Enfin, l'arrêt de 1241 contient déjà l'indication que la femme exerce à la dissolution du mariage deux droits différents, l'un, le droit de douaire, sur les immeubles possédés par le mari au moment de la célébration du mariage, l'autre, le droit de conquêts, sur les conquêts en bourgage.

Par conséquent, dès l'époque la plus reculée à laquelle il soit possible d'étudier sur les textes la tenure en bourgage, celle-ci nous apparaît comme possédant déjà tous ses caractères essentiels.

E. — Modifications postérieures au « Grand Coutumier ».

De même entre le *Grand Coutumier* et la coutume réformée, entre le xiii^e et le xvi^e siècle, la législation normande du bourgage n'a subi que deux modifications secondaires. Nous connaissons déjà l'une d'elles, c'est la transformation du droit de conquêts, qui de gain de survie devient un droit de communauté. A la même époque, entre le xiii^e et la fin du xv^e siècle, s'accomplissait une autre modification moins importante dans la matière du re-

trait lignager. On précisait la durée d'exercice de ce droit et on changeait le point de départ du délai ; et d'autre part cette restriction des droits du lignager, qui au xiii^e siècle nous est présentée comme la règle générale, n'est d'après la glose, les deux stiles de procéder, le commentaire de Terrien, qu'un usage local.

« Il est encores notoirement usé et gardé en plusieurs lieux et villes de ce pays de Normandie, que des vendues qui sont faictes d'héritages ou rentes assises en villes ou bourgades, les clameurs se doibvent faire dedens le jour naturel du marché leu ou notoirement venu à la congnoissance des clamans. » (1).

Par le plus récent des deux stiles de procéder, nous savons que ces localités sont les villes et bourgs des vicomtés de Pont-Audemer et Auge (2).

Terrien, moins précis, dit « en aucunes villes de la Basse Normandie » et la *Coutume réformée* indique comme ayant conservé cet usage jusqu'à la fin du xvi^e siècle : « Pont-Audemer, Pont-Lévêque, Lisieux, Caen, Coutances, Avranches et autres endroits (3). »

Il se serait donc produit, entre la fin du xiii^e siècle et la seconde partie du xv^e au plus tard, une évolution favorable au retrait lignager. Comme cette évolution a son aboutis-

(1) Glose sur le chapitre 125. *De prescriptione*.

(2) Stile de procéder. De clameur de marché de bourse. « Item aux vicomtez du Pont Audemer et Auge y a usage que quand aucun heritage assis en bourgage est vendu et que la lettre est leue, s'aucun du lignage au vendeur veut retraire l'heritage ainsi vendu il se doibt clamer dedens le jour naturel ensuyvant la dicte lecture qui sont vingt-quatre heures. »

(3) Terrien, *Commentaire du droit civil tant public que privé, observé au pays et duché de Normandie*, p. 180.

sant et son dernier stade dans la *Coutume réformée*, nous l'examinerons en étudiant l'article 454 de cette *Coutume*.

Mais il faut relever encore une légère différence entre le *Grand Coutumier* et les documents cités ci-dessus.

Au xv^e siècle et au xvi^e, on entend les mots « jour naturel » dans le sens de délai de vingt-quatre heures, et le point de départ du délai est dans la publication de la vente. C'est une simplification et une précision des règles du *Grand Coutumier* : au xiii^e siècle, le lignager a, pour exercer le retrait, tout le temps qui sépare la conclusion de la vente du paiement du prix, et, en outre, la journée pendant laquelle est effectuée ce paiement ; pour que le délai commence à courir, il est, de plus, nécessaire que la vente ait été publiée (1).

Dans la pratique, les acheteurs qui avaient intérêt à garder leurs acquisitions, concentraient sans doute autant que possible en une seule journée les trois opérations de la vente, du paiement et de la publication ; ce qui équivalait à supprimer pour le lignager la possibilité de retraire entre la conclusion de la vente et le paiement du prix, et à donner comme point de départ au délai la publication.

Ainsi le délai se trouve très abrégé et comme compensation peut-être, au lieu de la journée de la publication, les praticiens entendirent le texte du *Grand Coutumier* d'un délai de vingt-quatre heures.

C'est ainsi que l'on peut expliquer que la *prescriptio*.....

(1) Pour écarter plus sûrement le retrait lignager, on essayait souvent de tenir la vente secrète. De cette façon le lignager n'en avait connaissance qu'après le délai écoulé. Le Parlement de Paris condamne cette fraude à Pont-Audemer, en 1263 (*Olim.*, I, 563. Saint-Martin, 1263).

quasi de spatio unius diei soit devenue une prescription de vingt-quatre heures.

Cette prescription de vingt-quatre heures subsista sans changement jusqu'à la *Coutume réformée*.

§ III. — Troisième Période. — Coutume de 1583.

Dans la période comprise entre le xiii^e et le xvi^e siècle, nous avons reconnu à la tenure en bourgage quatre traits caractéristiques qui se retrouvent dans la *Coutume réformée* et vont être étudiés successivement.

a) Soustraction partielle des biens de bourgage à l'exploitation seigneuriale.

b) Régime successoral.

c) Régime matrimonial.

d) Retrait lignager.

Nous terminerons ce chapitre par quelques indications sur l'extension de la notion de bourgage hors de son domaine primitif, la tenure roturière urbaine, et particulièrement aux immeubles fictifs rentes et offices.

A. — L'exploitation seigneuriale.

L'art. 138 de la *Coutume* qui est le siège de la matière est ainsi conçu : « L'héritage tenu en bourgage est exempt de payer reliefs, treizièmes et autres droits seigneuriaux ou coutumiers et n'est tenu le possesseur d'icelui que bailler simple déclaration en laquelle il doit exprimer les rentes et redevances qui sont dues, s'il n'y a titre, convenant ou possession suffisante au contraire. » Tous les droits du seigneur sur le bourgage sont donc réduits à la perception

d'une rente et au droit d'en exiger une reconnaissance, qui est une simple déclaration et non pas un aveu. C'est là pour le bourgage une situation évidemment privilégiée : pas autant cependant qu'un examen rapide pourrait le faire croire.

L'exemption du droit de relief n'était pas pratiquement un avantage pécuniaire bien appréciable. Basnage fait remarquer à propos du relief des fiefs sur l'art. 163 que « en cette province le relief se monte à si peu de chose qu'il n'arrive guère de contestation sur ce sujet (1) ». Pour les terres roturières de campagne, le relief est de 12 deniers par acre (2) et en particulier pour les maisons, masures, manoirs avec cour et jardin ne contenant pas ensemble plus d'un acre, le relief est de 3 sols (3). Ce serait à ce dernier relief que seraient soumis la plupart des bourgages, puisque le bourgage s'applique généralement à la propriété urbaine bâtie. On le voit, l'avantage pécuniaire est minime.

Il était plus avantageux de n'être pas obligé au paiement des droits de mutation entre vifs. Ces droits, que l'on connaît plus généralement sous le nom de lods et ventes, portent dans la *Coutume normande* le nom de treizième (4) : c'est-à-dire qu'en principe ils consistaient dans le paiement au seigneur du douzième du prix de vente ; chaque treizième denier, ou, comme on dirait plutôt aujourd'hui, un denier sur douze, devait revenir au seigneur. Sauf usages spéciaux, le droit de mutation était donc fixé à

(1) Basnage, sur l'art. 163, p. 257, éd. 1778.

(2) Art. 158.

(3) Art. 159. Le relief est le même dans le *Grand Coutumier* (*Summa de legibus*, ch. 32, § 3) ; à cette époque il représentait une valeur plus considérable.

(4) Art. 171 et 173.

20 deniers par livre (1), soit 8,33 0/0, taux assez élevé pour que l'avantage pécuniaire résultant de sa suppression soit pratiquement appréciable.

Il faut ajouter que cette liberté d'aliénation, qui se traduit par l'absence de droits de mutation, a encore comme conséquence l'absence du retrait censuel (2).

Le bourgage est encore exempt des aides féodaux. On en distinguait cinq espèces en Normandie : l'aide de l'ost, qui n'existe plus dans la coutume réformée, l'aide de relief, l'aide de chevalerie, l'aide de mariage et l'aide de rançon ; les trois derniers sont connus sous le nom d'aides chevets (3). De ces aides il en est un qui, bien que mentionné encore dans la *Coutume*, est certainement tombé en désuétude, c'est l'aide de rançon (4). Un arrêt de l'Echiquier de 1366 avait en effet décidé que ce droit était dû seulement « dans le cas où le seigneur faisait service à la guerre à cause de son fief, comme en l'arrière-ban ; mais comme le roi a établi des milices et des troupes régulières et qu'il ne convoque plus l'arrière-ban, on ne doit plus cet aide, les officiers des troupes étant à la solde du roi (5). » L'aide de

(1) Art. 174. « Le treizième se paie au prix de vingt deniers pour livre s'il n'y a titre, possession suffisante ou convenant au contraire. »

(2) Contrairement à ce qui existe dans la plupart des coutumes (Cf. Loisel, *Inst. coutumières*, l. V, tit. V, 3), le seigneur peut exercer le retrait pour les rotures, art. 178.

(3) *Quia capitali domino debentur*. Basnage, sur l'art. 166, p. 259, éd. 1778. Cf. *Très ancien Coutumier*, ch. 39, *De tribus auxiliis*, *Summa de legibus*, ch. 33, *De capitalibus auxiliis*, ch. 32, § 8, *De releviis*.

(4) Art. 170.

(5) De la Tournerie, *Traité des fiefs à l'usage de la province de Normandie*, 1772, p. 198.

chevalerie, à une époque où l'antique chevalerie n'existait plus, gardait encore quelques rares cas d'application, quand le fils aîné du seigneur était fait chevalier de l'ordre du Saint-Esprit; mais la question était discutée pour les autres ordres de Saint-Michel, de Saint-Lazare et de Malte (1).

Seuls l'aide de relief et l'aide de mariage sont restés d'application journalière. Le premier est destiné à aider les héritiers du seigneur décédé à relever le fief vis-à-vis du suzerain : il est de la moitié du relief (2); le relief étant lui-même fort peu de chose, il n'en résulte qu'une charge bien minime pour les héritages soumis à cet aide. L'aide de mariage est dû pour le mariage de la seule fille aînée du suzerain. Il est également d'un demi-relief (3).

D'après le *Grand Coutumier*, outre ces aides, chaque fois qu'il y avait aide payé par le seigneur de fief au seigneur supérieur, il y avait sous-aide payé par les tenanciers à leur seigneur direct pour l'aider au paiement de sa propre redevance (4). Ce droit de sous-aide, qui se montait à la moitié de l'aide, a disparu dans la *Coutume reformée*.

C'était donc un bien faible avantage pécuniaire que d'être exempt des aides. Encore faut il ajouter que, dans la *Cou-*

(1) Berault, sur l'art. 168. La Tournerie, *Traité des fiefs*, p. 197.

(2) Art. 164. Basnage, I, p. 258, éd. 1778. Suivant quelques auteurs il était seulement du tiers. Dans le *Grand Coutumier* il est également d'un demi-relief (*Summa de legibus*, ch. 32, § 8).

(3) Art. 169.

(4) *Summa de legibus*, ch. 33, § 5 (p. 112), *domino suo intermedio tenentur auxiliari ad auxilium suum capitali domino persolvendum. Et tale auxilium subauxilium nuncupatur et debet fieri per dimidium auxilium capitale.*

tume de 1583, ce n'est pas un privilège propre au bourgage, car les rotures de campagne ne les devaient pas non plus. Pour l'aide de relief, Basnage le déduit des termes mêmes de l'art. 164 qui n'assujettit à ce droit que les fiefs (1); bien qu'à vrai dire le mot fief s'entende souvent dans la langue juridique normande de toute espèce de tenure. Quant aux aides-chevels, un arrêt du 7 février 1648 l'avait solennellement jugé contre le marquis de Souvray, qui, en vertu du don à lui fait par le roi de tous les profits à percevoir à l'occasion de la chevalerie du dauphin, voulait exiger douze deniers par acre de roture. La Cour déclara que les moulins, les colombiers et les rotures ne sont point soumis aux aides-chevels (2).

Il est probable qu'il n'en a pas été ainsi de tout temps. Le *Grand Coutumier* ne tranche pas la question expressément, mais il présente l'exemption des aides comme un trait caractéristique des biens de bourgage. D'autre part l'arrêt de l'Echiquier déclarant les habitants de la Haye du Theil exempts de l'aide de mariage parce qu'ils tiennent en bourgage (3), l'existence même de la contestation au sujet des rotures ordinaires jusqu'au xvii^e siècle semblent bien montrer que le bourgage était anciennement exempt d'aides parce que bourgage et non parce que roture.

On peut aussi tirer argument de l'existence des sous-aides. Ils ont dû justement être inventés pour faire supporter en définitive aux tenants les droits d'aide imposés à leur seigneur et on ne comprendrait pas que celui qui doit aider son seigneur à payer ses propres aides, ne lui doive pas

(1) Basnage, sur l'art. 164, I, p. 258, éd. 1778.

(2) Basnage, sur l'art. 166, I, p. 259.

(3) Delisle, *Recueil des jugements de l'Echiquier*, n° 675.

l'aide lui-même quand il se trouve dans un des cas prévus par la *Coutume*. Il est significatif d'ailleurs que le système des sous-aides a disparu dans la *Coutume* de 1383.

Enfin bien des textes nous montrent les *homines* soumis au paiement des aides (1); ce terme de *homines* désigne plutôt les roturiers que les nobles possesseurs de fiefs. Plus précisément un arrêt de 1237, fixant le montant de l'aide de l'ost à fournir par chaque terre, mentionne à côté des fiefs les vavassories et les bordages (2). Il y avait donc à l'époque ancienne dans cette exemption un véritable privilège du bourgage. Seulement ce privilège est plus tard devenu le droit commun des rotures.

Le seul droit par lequel se manifeste la directe seigneuriale sur la tenure en bourgage est donc le droit de percevoir une redevance, un cens annuel. De l'existence même de cette rente seigneuriale découle pour le tenant en bourgage toute une série d'obligations: d'abord l'obligation de fournir une reconnaissance officielle de cette redevance, celle de comparaître aux plaids et gage plège, celle de fournir le service de prévôté; ajoutons enfin le droit pour le seigneur de procéder à la saisie féodale. La première de ces obligations est expressément mentionnée dans l'art. 138, les autres sont une conséquence naturelle de la rente seigneuriale.

Et d'abord le tenant en bourgage doit « bailler simple déclaration en laquelle il doit exprimer les rentes et redevances qui sont dues ». C'est là une particularité qui différencie le bourgage tant du fief que de la roture qui tous

(1) Delisle, *Recueil des jugements de l'Echiquier*, n°s 68, 239, 441.

(2) Delisle, *Recueil des jugements de l'Echiquier*, p. 141, n° 628.

deux doivent *aveu* au seigneur féodal. Mais il y a plutôt une différence dans la forme que dans le fond. Cette déclaration en effet contient essentiellement comme l'aveu lui-même la spécification de l'héritage par bouts et côtés et l'énumération des charges qui pèsent sur lui au profit du seigneur. La différence, dit D'Aviron, est en ce que la déclaration « ne porte pas foi et hommage comme l'aveu par ces mots avouer et tenir (1) ». Si la seule particularité de la déclaration du bourgage était dans l'absence de foi et hommage, cette déclaration se confondrait avec l'aveu des rotures. Car les rotures ne sont pas tenues par foi et hommage ; la tenure par hommage telle que la distinguent le *Grand Coutumier* et la *Coutume réformée* est essentiellement l'héritage noble, le fief (2). La différence propre au bourgage n'est donc que dans l'absence des mots avouer et tenir qui indiquent un lien seigneurial plus étroit sans doute que celui que se reconnaît le tenant en bourgage (3). La déclaration a encore sur l'aveu un autre avantage : elle est fournie aux frais du seigneur. Houard le dit expressément (4) et cela ressort également d'un arrêt de 1526 rapporté par

(1) D'Aviron, *Les coutumes du pays et duché de Normandie* Ed. 1599, sur l'art. 138, f° 61 v°.

(2) Art. 100 et 101.

(3) Encore cette déclaration est-elle bien souvent remplacée par un véritable aveu comme toujours à Montivilliers. Ou bien, étant intitulée déclaration, elle contient les mots caractéristiques *avouer et tenir*. *La vieille Lyre*. Déclaration du 11 juillet 1600. « C'est la déclaration des héritages que... tient et advoue à tenir neument et sans moyen par foy et hommage de Messieurs... » (*Archives de l'Eure*, H. 479.)

(4) Houard, *Dictionnaire de la coutume de Normandie*, v. *Rente*, IV, 116, et v. *Aveu*.

Bérault (1). La Cour, reconnaissant que les héritages, objets du litige, étaient en bourgage, ordonna que les tenants « bailleroient seulement par déclaration les rentes que doivent leurs héritages sans aucune chose payer au sénéchal du fief ».

Malgré ces différences, la déclaration constitue bien comme l'aveu une reconnaissance de seigneurie. Celui à qui est due, en vertu d'un contrat de fief (2), une rente foncière n'a pas le droit d'en exiger de déclaration. « Le contrat de création d'une rente n'emporte de soi aucune autre obligation que celle de payer le prix exactement convenu dans les termes indiqués par le contrat (3) ». Il peut avoir été stipulé dans ce contrat que le débiteur fournira à des termes fixés d'avance une « revalidation », mais cette revalidation n'est due qu'en cas de clause expresse et n'intervient pas comme la déclaration ou l'aveu à chaque mutation de vassal.

Le principal but de la déclaration est d'empêcher que les tenants ne prescrivent contre le seigneur une rente tombée dans l'oubli (4), et de fournir des titres certains pour la fixation de son montant en cas de discussion.

La perception régulière de la rente était assurée par le fonctionnement des plaids et des gages plèges. Le bas justicier peut en effet tenir plaids et gages plèges (5) : or en Normandie tout seigneur de fief a au moins la basse jus-

(1) Bérault, sur l'art. 138.

(2) On appelle en Normandie contrat de fief le bail à rente foncière. }

(3) Houard, *Dictionnaire*, v. *Rente*, IV, 116.

(4) Contrairement au droit commun coutumier, le cens est prescriptible en Normandie. Basnage, sur l'art. 116, I, 179. Ed. 1778.

(5) Art. 28.

tice (1). Les plaids ordinaires peuvent être tenus de quinzaine en quinzaine (2) et les plaids de gage plège une fois par an, au plus tard avant le 15 juillet (3). Mais si le seigneur pouvait tenir ses plaids de quinzaine en quinzaine, il n'y était point obligé, et, comme la plupart du temps les affaires étaient peu nombreuses, les plaids étaient beaucoup plus espacés. Beaucoup de seigneurs n'en tenaient pas du tout pendant l'année et se contentaient de joindre leurs plaids au gage plège (4).

C'est par le plaid ordinaire que le seigneur peut obliger le tenant à payer la rente et lui infliger une amende si dans le mois qui suit l'échéance le paiement n'a pas été effectué. Cette amende est de 18 sols 1 denier (5). Le gage plège est plus important. Tous les tenants du fief sont tenus d'y comparaître en personne ou par procureur, sous peine d'une amende de 5 sols, « pour faire élection du prévôt et pour reconnaître les rentes et redevances par eux dues, et déclarer en particulier les héritages pour raison desquels elles sont dues, ensemble, si depuis es derniers aveux baillés, ils ont acheté et vendu aucuns héritages tenus de ladite seigneurie, par quel prix, de qui ils les ont achetés, à qui ils les ont vendus et par devant quel tabellion le contrat aura été passé (6). » De toutes ces déclarations dues par le

(1) Basnage, sur l'art. 25, I, p. 90. Cette justice est un mélange de justice foncière et de basse justice véritable. Houard, *Dictionnaire*, v. *Fief*, II, pp. 458 et 459.

(2) Art. 39.

(3) Art. 185.

(4) Flaust, *Explication de la coutume de Normandie*, XVIII, II, § 2, II, p. 354.

(5) Art. 33.

(6) Art. 185.

tenant au gage plège, il en est plusieurs qui ne peuvent s'appliquer à une tenure qui, comme la tenure en bourgage, peut être achetée et vendue librement sans payer de droits de mutation. Ce sont ces déclarations « s'ils ont acheté ou vendu... etc. » Le reste de l'article comprend une déclaration des héritages et des rentes qui est en somme un renouvellement de la déclaration qu'a faite le tenant en entrant en possession, et l'élection du prévôt. Ce dernier point seul demande quelques explications.

Le prévôt est un officier du seigneur chargé de veiller à l'exécution de toutes les obligations des tenants. Il y a, suivant les usages des seigneuries des prévôts de diverses sortes : prévôt commandeur qui « fait toutes les diligences contre les redevables de la seigneurie, mais n'est pas garant de leur insolvabilité », prévôt receveur qui est responsable des paiements, prévôt côtier qui doit veiller personnellement à la sauvegarde des droits du seigneur dont la seigneurie borde la mer, au sujet des échouements (1). Certaines seigneuries ont des prévôts fieffés « demeurant perpétuellement attachés audit service (2). » Mais dans la plupart, le service de prévôté doit être fait par l'un des tenants de la seigneurie élu par les autres, ainsi que le porte l'art. 185. Seulement, celui-ci peut, en payant, s'en exempter. Et pour mettre fin aux exigences des seigneurs qui mettaient l'exemption à un prix exagéré, le Parlement, par un arrêt de règlement de 1622, décida que « l'adjudication du service de prévôté ne pourrait excéder le dixième denier des rentes de la seigneurie (3) ».

(1) Houard, *Dictionnaire*, v. *Prevost*.

(2) Godefroy, sur l'art. 185.

(3) Basnage, sur l'art. 185, I, p. 295. Ed. 1778.

Le service de prévôté ainsi défini est-il dû par les tenants en bourgage ? En principe il n'y a pas de raison pour les en exempter lorsqu'ils sont soumis au paiement d'une redevance et doivent comparaître au gage plège pour y bailler déclaration. Mais c'est une règle générale qui s'applique au bourgage comme aux autres tenures que tout dépend en cette matière de l'usage et de la longue possession. « Pour assujettir un vassal à ce service de prévôté, dit Basnage, nous tenons qu'il faut qu'il y soit obligé par ses aveux, comme il fut jugé en l'audience de la Grand Chambre le 12 de mars 1636 (1). » Il y a donc une présomption en faveur du vassal mais qui n'est point limitée aux biens de bourgage.

L'obligation de payer la rente seigneuriale a une première sanction dans l'amende de 18 sols 1 denier que le seigneur peut infliger en son plaid ordinaire. Elle en a une autre dans la saisie féodale des fruits. « Et outre ladite amende (de 5 sols pour non comparution au gage plège) pourra le sénéchal saisir les fruits de l'héritage et iceux bannir pour le paiement des rentes et redevances dues sans préjudice de l'amende des plès qui est de 18 sols 1 denier (2). » Cette saisie doit naturellement s'appliquer au tenant en bourgage qui n'a pas payé les redevances qu'il doit.

Mais il est un manquement plus grave aux devoirs du tenant parce qu'il est susceptible de porter au seigneur un préjudice plus considérable. Lorsque l'héritier ou le nouvel acquéreur refuse en entrant en possession de reconnaître expressément par l'aveu le détail des droits du seigneur,

(1) Basnage, sur l'art. 183, I, p. 294.

(2) Art. 187.

il compromet non plus seulement le paiement de quelques années d'arrérage, mais l'existence même des droits du seigneur, qui risquent de périr faute de titre ou par prescription. La sanction est aussi plus grave dans ce cas : c'est la prise de fief décrite dans l'art. 109, « à faute d'homme, aveu non baillé, droits et devoirs seigneuriaux non faits le seigneur peut user de prise de fief quarante jours après le décès du dernier possesseur ou mutation du vassal avenue ». Cette prise de fief, qui avait été à l'origine une véritable et définitive confiscation, était rapidement devenue une saisie temporaire durant seulement jusqu'à ce que le vassal, en prêtant l'hommage et fournissant l'aveu, en obtint la mainlevée.

Comme pour les rotures, il ne peut être question de foi et hommage, c'est la prestation de l'aveu qui est la condition nécessaire et suffisante de la mainlevée de la saisie féodale (1). Car, l'art. 113 ne fait aucun doute à cet égard, la prise de fief s'applique aussi bien aux censives qu'aux biens nobles. Le bourgage ne doit pas l'aveu, mais il doit une déclaration qui, on l'a vu, ne diffère de l'aveu que par quelques formules ; le refus de cette déclaration aurait pour le seigneur exactement les mêmes inconvénients que le refus de l'aveu pour les autres tenures. Il est de toute nécessité d'admettre la prise de fief pour les bourgages dont les tenants doivent une déclaration et ne la font pas (2).

(1) Basnage, sur l'art. 109, I, p. 171.

(2) Pour tous ces devoirs accessoires obligés de la rente seigneuriale, cf. D'Aviron, *Les coutumes du pays et duché de Normandie*, éd. 1599, f° 61, v. « le tenant est tousiours suiet les payer (les rentes qui existent) et à ceste fin comparoistre aux plaids et gaigne pleges pour gager et payer amende de rente non payée et bailler déclaration de l'heritage par bouts et costez... Pourtant

Toutes les obligations qui viennent d'être examinées forment le droit commun du bourgage, mais la dernière phrase de l'art. 138, comme la fin du chapitre 29 du *Grand Coutumier*, a soin de réserver les exceptions qui peuvent résulter de titre ou de possession contraire. On retrouvera plus loin ces exceptions dont l'étude spéciale fait le sujet du chapitre second.

B. — Régime successoral.

Le régime successoral des biens roturiers en Normandie comporte, contrairement à ce qui se rencontre dans la plupart des coutumes, des privilèges pour les enfants mâles au détriment des filles et un droit d'ainesse, d'ailleurs assez restreint. A ces deux points de vue, la tenure en bourgage fait exception à la coutume générale.

1^o *Droits des filles*. — De droit commun les filles sont exclues de toute succession aux propres. « En succession de propres, tant qu'il y a mâles ou descendants de mâles, les femelles ou descendants de femelles ne peuvent succéder soit en ligne directe soit en collatérale (1). » Or, comme en ligne directe les propres et les acquêts sont partagés suivant les mêmes règles, il en résulte que la fille n'a aucun droit à la succession de ses parents. La coutume veut simplement, c'est à quoi tendent toutes ses dispositions, que la fille puisse être mariée convenablement eu égard au rang et

celui qui tient en bourgage n'est exempt de l'alliance qui est entre le seigneur et le vassal en cas qu'il commette felonnie et si le seigneur y a droit de confiscation, desherance et bastardise. »

(1) Art. 248.

à la fortune de sa famille. Telles sont déjà les règles contenues dans le *Grand Coutumier*.

Si la fille a été mariée du vivant de ses père et mère, elle ne peut rien réclamer à ses frères sur la succession des parents (1). Sa dot (maritagium), si elle en a reçu une, doit lui suffire; si elle n'en a pas reçu, car les parents ne sont pas obligés de la doter, c'est au mari à pourvoir aux besoins de sa femme; et une fois veuve, le douaire est là pour assurer son existence. Si à la mort des parents les filles ne sont pas mariées, c'est aux frères que revient le soin de leur avenir. Ils peuvent les marier et les doter comme ils l'entendent, pourvu qu'ils les marient à des personnes d'égale fortune et condition, sans les « déparager », dit après le *Grand Coutumier* l'art. 251 (2). S'ils ne les marient, les filles réclameront mariage avenant, c'est-à-dire une somme qui leur permette de se marier selon leur rang; si elles trouvent des maris, le mariage avenant est payé en capital, sinon elles n'ont que l'usufruit leur vie durant (3). La coutume confie le soin de calculer ce mariage avenant à un conseil de famille qui joue entre les sœurs et les frères le rôle d'arbitre (4). La jurisprudence avait fixé la part de toutes les filles ensemble au tiers de la valeur de la succession en ligne directe et encore la part de chaque fille ne peut-elle être supérieure à celle d'un puiné (5).

(1) *Summa de legibus*, ch. 24, § 14 (p. 83). *Coutume réformée*, art. 249.

(2) Malgré les termes formels de l'art. 251, la jurisprudence n'admettait plus cependant que le frère pût marier sa sœur sans lui rien donner. Basnage, sur cet article, I, p. 437, éd. 1778.

(3) Houard, *Dictionnaire*, v. *Avenant*.

(4) Art. 262.

(5) Voir sur le mariage avenant, Le Poittevin, *Du droit de la*

Le caractère essentiel de ce droit de mariage avenant est d'être un droit de créance et non un droit de succession. Les filles n'ont pas droit au tiers des biens en nature, mais au tiers de leur valeur. Mais le père et la mère, bien qu'ayant marié leur fille de leur vivant ou justement parce qu'ils ne l'ont pas mariée, peuvent désirer lui faire une situation meilleure que celle du droit commun. Ils ont alors la faculté de réserver la fille à succession, c'est-à-dire de déclarer par contrat de mariage ou par un acte quelconque, en particulier par testament, que la fille prendra, dans leur succession, part avec ses frères. Cette réserve peut être faite par le père et par la mère, chacun pour sa succession ; de plus le père a la faculté de réserver à la succession de la mère (1).

Si les parents n'ont pas usé de cette faculté, les sœurs peuvent encore dans certains cas venir au partage avec leurs frères. D'abord en vertu d'une convention, si telle est la volonté de tous les frères et sœurs ; ensuite en vertu d'une disposition impérative de la *Coutume* dans deux cas : l'article 263 décide que le fisc ou tout autre créancier subrogé aux droits des frères ne jouira pas comme eux de la faculté de donner mariage avenant ; il sera tenu, si la fille le désire, de l'admettre au partage ; en outre, d'après l'art. 264, le frère qui, dans l'an et jour de la mort du *de cujus*, refuse de marier sa sœur à un parti convenable qui se présente, peut être contraint par celle-ci à la recevoir à partage.

Dans l'un quelconque de ces trois cas, les droits de la

fille ou du mariage avenant dans la coutume de Normandie. Nouvelle revue hist. de droit français et étranger, 1889.

(1) Art. 258 et 259.

filles seront les mêmes : elle prendra le tiers des biens meubles et immeubles, et la moitié des immeubles en bourgage. « Les frères et les sœurs partagent également les héritages qui sont en bourgage par toute la Normandie même au bailliage de Caux, au cas que les filles fussent reçues à partage (1). »

L'art. 270 est formel, c'est seulement au cas où elles sont reçues à partage que les filles prennent la moitié des biens de bourgage. L'opinion contraire avait, ce semble, été soutenue, puisque les auteurs se donnent la peine de la combattre et qu'un article du règlement de 1666 intervint pour trancher définitivement la question: « Les filles n'ont part égale aux meubles, ni aux héritages situés en bourgage que lorsqu'elles sont appelées à partage : mais en l'arbitration de leur mariage avenant, les dits meubles et bourgages ne sont considérés que comme les autres biens hors bourgage (2). »

Le droit de la fille même reçue à partage peut encore, par une autre disposition du droit commun, être réduit à une part inférieure au tiers ou à une part d'enfant. Chacun des frères doit autant que possible avoir un « ménage ». c'est-à-dire une habitation avec cour, clos et jardin, le centre d'exploitation d'un domaine rural. S'il n'y a pas autant de ménages que de frères ou s'il y en a un nombre justement égal à celui des frères, chacun de ceux-ci choisira à son rang d'âge et il n'en restera point pour les filles.

(1) Art. 270.

(2) Art. 51. Basnage, sur l'art. 248 (I, p. 424) cite Godefroy comme ayant soutenu l'opinion contraire. Mais nous n'avons rien trouvé de semblable dans cet auteur, ni sur l'art. 248, ni sur l'art. 270.

Elles n'auront même droit à aucune récompense (1). Dans le cas même où il y a plus de ménages que de frères, les filles ne peuvent, comme les frères et après eux, prendre chacune un ménage. Les frères étant tous pourvus, les ménages restant sont distribués dans les lots faits des biens de la succession pour être partagés suivant les règles générales (2).

Ce privilège des enfants mâles ne s'exerce pas sur les biens de bourgage. La coutume ne l'applique expressément qu'aux « manoirs et masures logées aux champs ». Les filles reçues à partage pourront donc demander part égale aux « maisons assises ès villes et bourgages ».

En résumé, dans tous les cas où la fille pour une cause quelconque vient en concurrence avec ses frères à la succession de ses parents, la règle de l'égalité sera respectée en ce qui concerne les immeubles en bourgage.

2° *Droit d'ainesse*. — L'article 356 de la coutume consacre un droit d'ainesse, imparfait il est vrai, sur les immeubles roturiers. « S'il n'y a qu'un manoir roturier aux champs, anciennement appelé hébergement et chef d'héritage en toute la succession », l'ainé peut le prendre à titre de préciput mais en donnant récompense aux puînés. Ce droit d'ainesse ne s'applique donc pas toujours, puisque l'ainé ne peut le réclamer que si la succession ne comprend qu'un seul manoir, et quand il s'applique, il ne crée pour l'ainé qu'un léger avantage, puisque ce manoir lui est compté sur sa part.

Même réduit à ces proportions, le droit de préciput roturier ne s'applique pas aux biens de bourgage. La coutume

(1) Art. 271. *Summa de legibus*, ch. 24, § 18.

(2) Cf. Basnage sur l'art. 271, I, p. 478. Pesnelle sur l'art 271 p. 240.

ne parle que du manoir roturier « aux champs » et cette expression est l'équivalent de hors bourgage. On peut comparer sur ce point l'art. 271 qui oppose les « manoirs et mesures logées aux champs » aux « maisons assises ès villes et bourgages ». Une jurisprudence constante a en conséquence toujours décidé que le manoir situé hors de l'enceinte des villes mais tenu en bourgage n'était pas soumis au préciput roturier (1).

L'avantage fait à l'ainé par l'art. 356 étant peu considérable, le privilège des puînés sur le bourgage est de minime importance. Mais si, au lieu de comparer le bourgage aux biens sis en coutume générale, c'est-à-dire régis par le droit commun, on les compare aux biens régis par la coutume de Caux, la différence apparaît plus considérable et la situation des puînés relativement aux bourgages plus avantageuse. D'après la coutume de Caux en effet, les puînés n'ont droit qu'au tiers de la succession *ab intestat* (2) et il est interdit aux parents de leur faire par testament ou par donation entre vifs une part plus considérable (3); ils peuvent au contraire réduire cette part coutumière (4). Si les puînés refusent ce tiers de la succession *ab intestat* ou la part moindre que le tiers à laquelle les parents les ont réduits, ils sont, comme les filles, exclus du partage. Ils n'ont alors droit qu'à une provision à vie, qui est du tiers en usufruit de la valeur de la succession (5). C'est une créance sur l'hérédité comme le mariage avenant des sœurs, mais une créance d'usufruit. En outre,

(1) Basnage, sur l'art. 356, I, p. 583.

(2) Art. 295.

(3) Art. 279.

(4) Art. 284 et 287.

(5) Art. 290.

l'aîné a droit au manoir et pourpris dont les père et mère ne peuvent disposer à son détriment, et il le prend par préciput et hors part (1). Enfin, en succession collatérale l'aîné succède seul aux propres (2).

Il est inutile d'insister pour montrer combien le régime des biens de bourgage était ici comparativement plus favorable (3).

C. — Régime matrimonial.

C'est un principe fondamental et bien connu de la coutume de Normandie que le régime de communauté y est interdit. Quelques auteurs avaient bien essayé de prouver le contraire (4) ; mais ils voulaient prouver trop. Ils donnaient comme un droit de communauté le douaire qui non seulement n'est qu'un gain de survie, mais encore un avantage purement viager, et le droit de la femme au tiers des meubles en propriété s'il y a des enfants, à la moitié s'il n'y en a pas (5) ; mais les femmes n'ont

(1) Art. 279, *in fine*.

(2) Art. 303.

(3) En effet, les puînés gardent leurs droits aux biens de bourgage et aux biens de coutume générale sauf disposition contraire des parents, art. 280.

(4) Voir sur cette discussion : Basnage sur l'art. 389, II, p. 79, éd. 1778. Houard, *Dictionnaire*, v. *Communauté*. Duval-Duhazey, *Traité de l'hérédité des femmes en Normandie*. Pothier, *Traité de la communauté*, n° 7. Lebrun, *id.* I, ch. 1, n°s 4 et 5. Enfin un exposé très clair de la question a été fait par M. Colin dans la *Nouvelle revue historique de droit français et étranger* tome XVI. *Le droit des gens mariés dans la coutume de Normandie*. Nous nous en sommes beaucoup servi.

(5) Art. 392 et 393.

droit à ce tiers ou à cette moitié que si elles survivent à leur mari et il en est de même du droit à l'usufruit de la moitié des conquêts immeubles (1). Houard (2) réfute avec raison cette théorie en prenant pour critérium du droit de communauté le trait suivant : la communauté donne à la femme un droit de propriété du vivant du mari, mais les pouvoirs de celui-ci paralysent ce droit pendant le mariage. Seulement une fois le mariage dissous, que la dissolution arrive d'ailleurs par la mort du mari ou par la mort de la femme, ce droit de propriété produit ses effets et la femme (ou ses héritiers si elle est prédécédée) prend sa part. Là où les héritiers de la femme prédécédée n'ont aucun droit, il n'y a point de communauté.

Mais ce critérium de la communauté se retrouve justement en ce qui concerne le droit de la femme à la moitié des conquêts en bourgage. L'art. 329 ne prévoit, il est vrai, comme le passage correspondant du *Grand Coutumier*, que le cas de dissolution du mariage par la mort du mari. Mais les art. 331 et 332 consacrent le droit des héritiers de la femme, en donnant au mari survivant un droit d'usufruit et un droit de retrait sur la part de conquêts dont ceux-ci acquièrent la propriété. Il semble donc bien que les auteurs partisans de la communauté en Normandie, s'ils se trompaient en ce qui concerne les droits de douaire, d'usufruit sur les immeubles etc., auraient eu raison d'admettre une communauté réduite aux conquêts en bourgage.

Cependant les jurisconsultes normands se refusaient presque unanimement à admettre même cette communauté restreinte. La discussion n'était pas purement théorique :

(1) Art. 329.

(2) Houard, *Dictionnaire*, v. *Communauté*, I, p. 302.

le principal intérêt que nos anciens auteurs avaient en vue, était la solution des conflits de coutumes. Les règles successorales sont de statut réel, le régime des biens entre époux est de statut personnel. Donc si le droit de la femme aux conquêts est un droit de communauté, il devra s'appliquer aux conquêts faits dans les villes et bourgs hors de Normandie ; si c'est un droit de succession, il sera strictement limité aux immeubles normands (1).

Un des principaux arguments contre la communauté se tire d'abord de la place même des articles 329 à 331 dans le chapitre des successions collatérales. Sans doute les rédacteurs de la *Coutume* ne voyaient dans le droit de conquêts qu'un droit de succession. Cela est confirmé par l'art. 334 au chapitre du douaire qui, parlant du droit qu'a la femme de renoncer, s'exprime ainsi : « La femme peut renoncer à la succession de son mari dans les quarante jours. » Il est certain que telle fut en effet la conception des rédacteurs de la *Coutume*. C'est celle qui existe déjà au xv^e siècle dans le stile de procéder où il est parlé de la part héréditaire de la femme (2).

D'autre part, l'art. 332 organise au profit du mari ou de ses héritiers un droit de retrait sur la part de conquêts de la femme ou de ses héritiers. Le retrait, disait-on, ayant pour but général d'empêcher le passage des biens d'une famille dans une autre, s'exerce au moment même où ce passage a lieu. Or ce passage a lieu à la mort du mari au

(1) Colin, *Droit des gens mariés. Nouvelle revue historique de droit français et étranger*, tome XVI, p. 434.

(2) « La femme prend part de moytié héréditaire ès conquêts d'héritages qui sont assis en bourgaige » (Stile de procéder au pays de Normandie. Ch. de Conquest).

profit de la femme, à la mort de la femme à son propre profit encore, pour un instant de raison, et le droit passe immédiatement aux héritiers. Donc le retrait doit avoir lieu aussi bien contre la femme survivante au profit des héritiers du mari que contre les héritiers de la femme prédécédée au profit du mari lui-même. Ce qui montrera bien que la femme n'avait pas un droit de propriété antérieurement acquis, mais que le passage du bien d'une famille dans l'autre s'opère seulement à la mort du mari (1). Malheureusement pour cette théorie, elle est absolument contraire et au texte de l'art. 332 et à la jurisprudence. Elle ne fut soutenue que par deux auteurs, Godefroy et Merville.

Enfin, comme dernier argument on faisait valoir que la femme prenant sa part de conquêts en bourgage, contribue au paiement des dettes solidairement avec les autres héritiers et non pas seulement jusqu'à concurrence de son émolument ; que par conséquent elle est une véritable héritière. Cette raison est plus sérieuse que la précédente, mais la solution s'explique par des motifs spéciaux. Ce n'est que d'une manière indirecte que la femme, en réclamant sa part de conquêts, s'oblige solidairement au paiement des dettes. En effet, elle ne peut accepter sa part des conquêts en bourgage et refuser sa part de meubles et de conquêts ordinaires. Or, en acceptant ces derniers avantages qui ont bien nettement le caractère de gains de survie, la femme devient héritière (2). La solution est différente si la part de conquêts en bourgage est recueillie au nom de la femme prédécédée par ses héritiers. Il ne saurait être question pour

(1) Houard, *Dictionnaire*, II, p. 279, sqq.

(2) Colin, *Droit des gens mariés*, p. 462. Basnage sur l'art. 394, II, p. 103, éd. 1778.

ceux-ci d'un droit de succession puisque le mari est encore vivant. Il faut en dire de même du cas de séparation de biens. L'article 80 des Placités accorde à la femme son droit de conquêts en ce cas ; ce ne peut être qu'à titre de commune en biens.

Il peut sembler étrange que la femme ait, sur les conquêts en bourgage, un droit de nature différente de celui qu'elle a sur les meubles et sur les autres conquêts immeubles. Il y en a une raison historique ; c'est que ces droits ne datent pas de la même époque. Le droit aux conquêts en bourgage est la transformation opérée entre le ^{xiii}^e et le ^{xv}^e siècle (1) de l'ancien gain de survie que donnent à la femme les plus anciens documents du droit normand. Au contraire, le droit aux meubles et aux conquêts hors bourgage est de création récente. Le *Grand Coutumier* ne les mentionne pas et Terrien seul avant la *Coutume réformée* parle du droit aux meubles ; mais il ne peut le rattacher à aucun texte et en fait mention sur l'explication du chapitre de *monetagio* qui n'a rien à voir avec notre matière (2). C'est sans doute une création de la jurisprudence que la *Coutume réformée* a sanctionnée.

D. — Retrait lignager.

La *Coutume réformée* a apporté une intéressante modification à la *Coutume ancienne* en ce qui concerne le retrait lignager des biens de bourgage. Le *Grand Coutumier* réduisait à une journée le délai pendant lequel les lignagers

(1) Sans doute vers le début du ^{xiv}^e siècle, Cf. *Supra*, p. 40 et 41.

(2) Terrien, *Commentaire du droit civil observé au pays et duché de Normandie*, I. VII, ch. 7, p. 236.

peuvent exercer le retrait. Déjà dans la glose et dans les stiles de procéder, le délai est devenu un délai de vingt-quatre heures et la règle n'est plus qu'une coutume particulière à quelques vicomtés de la Basse-Normandie. Les réformateurs, favorables au retrait lignager, ne voulurent pas laisser subsister cette règle même à titre d'usage local, ils portèrent à quarante jours le délai d'exercice du retrait. « Les héritages ou rentes vendues dans le Pont-Audemer, Pont-Levesque, Lisieux, Caen, Coutances, Avranches et autres endroits, esquels il n'y avoit que vingt-quatre heures de clameur, pourront estre doresnavant retirés dans les quarante jours du jour de la lecture et publication du contrat (1). »

Il y a donc eu depuis les origines jusqu'au xvi^e siècle une évolution continue, dont il faut sans doute chercher les causes dans l'histoire générale du retrait lignager. On connaît l'origine du retrait (2). Reste de l'antique copropriété familiale, il constitue, après la nécessité de l'offre préalable aux parents, le dernier stade parcouru entre cette antique forme de propriété et notre propriété individuelle. L'évolution se continuant, il est tout naturel de penser que le retrait lignager, dernier stade atteint dès le xiii^e siècle, va être dans les siècles suivants entamé de mille manières et finira par disparaître. Au xiv^e et au xv^e siècle en effet, le retrait lignager était généralement en France, dans la doctrine comme dans la jurisprudence, considéré avec une extrême défaveur. Mais au moment de la rédaction des coutumes, une réaction se produisit : le retrait lignager flattait l'esprit nobiliaire, il favorisait le maintien des biens

(1) Art. 454.

(2) Cf. Glasson, *Histoire des institutions de la France*, VII, p. 561, sqq.

immobiliers dans les familles, ce qui dut lui rendre favorable la noblesse et la haute bourgeoisie. On s'attacha donc au contraire à multiplier les cas de retrait, à rendre meilleure la situation du lignager et pire celle de l'acheteur.

L'histoire du retrait des bourgages en Normandie est bien en harmonie avec cette évolution générale. Le droit du xiii^e siècle réduit à une journée le délai dans lequel le retrait peut être exercé. Cette règle est encore formulée dans le dernier quart du xiii^e siècle, puisque le chapitre 123 du *Grand Coutumier* qui l'expose avec détails, est une des dernières additions faites au texte. Mais dès la glose, qui est au plus tard de la seconde moitié du xv^e siècle, on voit le retrait lignager gagner du terrain. La règle des vingt-quatre heures n'est plus qu'un usage local de quelques villes. Enfin la *Coutume Réformée*, ne voulant plus même laisser subsister cet usage local, porte le délai à quarante jours. Cette évolution est trop conforme à l'évolution générale du retrait lignager pour que l'on puisse s'en étonner.

E. — Extension des règles du bourgage.

Les règles de droit privé qui viennent d'être passées en revue, bien qu'étant en principe particulières à la tenure en bourgage, ont été étendues en dehors de leur domaine.

1^o Aux biens nobles. Cette solution faisait difficulté car les biens nobles sont de leur nature « impartables » mais « c'est mon avis, dit Godefroy (1), qu'on les doit régler comme les autres héritages sous condition que la femme

(1) Godefroy sur l'art. 329.

se contentera de la moitié de l'estimation du fief (1) ».

2° Aux immeubles fictifs : rentes et offices vénaux (2). On conçoit que ces biens, étant assimilés à des immeubles, puissent être rapprochés plus précisément d'une classe d'immeubles ou d'une autre, suivant qu'on les considérera comme situés en ville ou aux champs. Mais la détermination de cette situation fictive est assez arbitraire.

Pour la rente il faut distinguer suivant qu'elle est foncière ou constituée. Dans le premier cas, la solution est toute naturelle : une rente foncière, étant une charge d'un immeuble déterminé, prendra tout naturellement la nature juridique du fonds qui la supporte.

Il peut au contraire y avoir difficulté pour la rente constituée. Cette rente peut être mise à la charge de tel ou tel bien particulier, qui lui est spécialement hypothéqué, et alors la solution sera la même que pour la rente foncière, Mais elle peut aussi être constituée d'une manière générale sur tous les biens du débiteur, elle peut encore être constituée sur sa personne sans affectation spéciale sur les biens, ce qui revient au même puisque tous les biens d'un débiteur sont affectés au paiement de ses dettes.

Dans ces deux derniers cas, il faudrait, pour être logique, donner à la rente pour partie nature de bourgage, pour partie nature d'immeuble en Caux, pour partie nature d'immeuble en coutume générale. proportionnellement à la part que chacune de ces trois classes d'immeubles forme dans le patrimoine du débiteur. C'est la solution que donne Bérault en s'appuyant sur un arrêt du 23 août 1546 : « si les conquêts

(1) Cf. Basnage, sur l'art. 329, I, p. 541, éd. 1778. Bérault donne la même solution pour les fiefs situés dans le bailliage de Gisors, où existe la communauté d'acquêts (sur l'art. 329, *in fine*).

(2) Art. 507 et 514.

consistent en rentes hypothèques, la femme y aura part au marc la livre pour autant d'héritages que les obligés possédaient en bourgage (1) ». La simple déclaration du débiteur de la rente fait foi de la composition de son patrimoine sans que la preuve contraire soit reçue contre lui (2). Cette solution devra surtout être admise quand les obligés ne posséderont qu'une sorte de biens, par exemple des bourgages. Ici il n'y aura plus aucune difficulté pratique (3). S'il s'agit d'une personne morale et non d'une personne réelle débitrice de rente, on s'attachera au caractère rural ou urbain du corps en question. Un arrêt du 7 mars 1681, rapporté par Basnage (4), jugea qu'une rente due par la communauté des Arquebusiers de Rouen était bien de bourgage, parce que cette communauté ne s'étend pas au delà de l'enceinte même de Rouen. Houard pense qu'il en doit être de même de tous les corps qui résident dans une ville comme le Parlement, la Chambre des comptes, etc. (5).

La question se complique lorsque le débiteur de la rente est le roi ou le clergé, qui possèdent des biens de toute sorte et par tout le royaume. Pour les rentes dues par le roi, on ne considère pas la composition du domaine royal comme on le ferait pour un simple particulier, mais bien le lieu où se trouve le bureau qui fait la recette des fonds destinés au service de la rente. La rente est regardée comme assignée sur ces recettes, sur ce bureau lui-même. Ces bureaux se trouvant dans les villes, il s'ensuit que les rentes dues par

(1) Bérault sur l'art. 329.

(2) Basnage sur l'art. 329, I, p. 541, éd. 1778. Arrêt du 4 juin 1603.

(3) Basnage sur l'art. 270, I, p. 477 et 8.

(4) Sur l'art. 329, I, 544.

(5) Houard, *Dictionnaire*, v. *Rente*, IV, 94.

le roi se partagent entre frères et sœurs comme biens de bourgage et que la femme y prend son droit de conquêts en propriété. C'est ainsi que l'arrêt du 23 août 1546 « adjugea à une veuve la moitié de 75 livres de rente acquise par son mari constant son mariage sur la recette des aides d'Arques (1) ».

La même solution ne peut être donnée pour les rentes dues par le clergé, car elles n'ont pas d'assiette particulière et sont assises généralement sur tous les biens du clergé. Or le clergé possède des biens de toute espèce et dans toute la France. La seule solution pratique était donc de partager ces rentes suivant le droit commun de la coutume de Normandie, c'est-à-dire qu'elles n'étaient jamais considérées comme biens de bourgage (2).

Quant aux offices, depuis l'art. 72 du règlement de 1666 (3) aucun d'entre eux n'était plus traité comme bourgage sauf exception pour les places de barbier perruquier considérées comme exclusivement urbaines (4). Antérieurement à cet arrêt de règlement, les auteurs établissaient des distinctions entre les offices héréditaires et domaniaux d'une part et les offices de judicature d'autre part. Les premiers seuls étaient traités comme biens de bourgage. On appliquait aux autres

(1) Basnage sur l'art. 329, I, p. 544. Il est vrai que ce même Basnage rapporte, sous l'art. 270, un arrêt contraire du 4 août 1661, d'après lequel ces rentes sont regardées comme biens en coutume générale. Mais son éditeur rétablissant le texte de l'arrêt montre qu'il vise une hypothèse différente (Basnage, I, p. 477 et n. 1, éd. 1778).

(2) Houard, *Dictionnaire*, v. *Rente*, IV, 94.

(3) « Les femmes ont seulement le tiers en usufruit aux offices acquis pendant leur mariage, encore qu'ils soient héréditaires. »

(4) Pesnelle, *Note de Roupnel*, art. 270, p. 298. Arrêt du 23 janvier 1730.

la coutume générale (1). C'est la solution que les articles placités généralisèrent.

(1) Basnage, sur l'art. 329, I, p. 539 et 540. « Les offices domaniaux et héréditaires sont les tabellionnages, les greffes de toutes sortes de juridictions, et autres pareils offices dont la fonction et l'exercice ne sont point attachés à la personne ; comme ils ont en quelque façon un être réel, une assiette ferme et une subsistance perpétuelle en un lieu, ils se partageoient suivant la coutume du lieu où l'exercice s'en faisoit et par ce moyen les femmes y avoient moitié si l'exercice de ces greffes et autres pareils offices se faisoit en bourgage..... Pour les offices de judicature.... les femmes y prétendoient moitié en propriété ; car ces offices n'ayant point d'être et de situation réelle, on ne pouvoit leur en assigner une plus convenable que le lieu de leur exercice : mais on n'a pas trouvé juste de recevoir cette fiction pour augmenter la condition des femmes et l'on a jugé qu'elles n'y pouvoient avoir que le tiers par usufruit. »

CHAPITRE II

DIVERSITÉ DANS LA CONDITION DES BOURGAGES SUIVANT LES
USAGES LOCAUX. — CLASSIFICATION DES BOURGAGES

La mention générale des exceptions au droit commun qui termine l'art. 138 a déjà fait pressentir quelle diversité règne dans le régime des biens de bourgage suivant les localités. Nous voulons dans ce chapitre essayer de rendre compte de cette diversité et, s'il est possible, ramener tous les cas particuliers à quelques types principaux, établir en un mot une classification des bourgages.

Avant tout, cette observation générale doit être faite qu'aucune règle précise ne préside à la distribution des biens de bourgage sur le territoire normand. Quelques anciens commentateurs de la coutume avaient bien essayé de donner du bourg (entendu dans le sens de lieu où il y a bourgage) une définition précise : ç'aurait été le lieu « où y a marchez ou juridiction royale ou haute justice ». Mais cette définition ne comprenait pas toutes les localités où les terres étaient tenues en bourgage. Aussi reconnaissait-on généralement qu'il fallait s'en rapporter sur ce point au seul usage. « Il me semble, dit Bérault, que ce droit de bourgeoisie dépende plutôt de l'usage et observance du lieu auquel faut tenir et suivre ce qui a esté de tous temps

usité (1). » A côté des grandes villes comme Rouen, Caen, Bayeux, le bourgage existait dans des localités de deuxième ordre comme Montivilliers, Fécamp, Bolbec, Yvetot, Cany, Arques; dans de véritables villages comme Duclair et Fauville; enfin dans de très petites agglomérations rurales comme celles que cite Delisle d'après le livre des jurés de Saint-Ouen (2), comme celles encore dont font mention, dans le département actuel de l'Eure, certains aveux de la baronnie de Ferrières au début du xvii^e siècle (3); ou encore les petites localités de la vallée de la Seine comprises dans la vicomté de Montivilliers, qui, lors de la rédaction des usages locaux, déclarèrent jouir de temps immémorial des privilèges du bourgage (4).

En outre, ce qui augmente la complication, dans plusieurs villes et bourgs une certaine partie des terres seulement était tenue en bourgage, le reste constituant des censives ordinaires. D'autre part, même au milieu des plus grandes villes, subsistaient des biens nobles isolés, comme à Rouen au xiv^e siècle encore l'hôtel du Tost (5).

Il faut donc avec Bérault se résigner à n'avoir pour guide et règle que l'usage; et c'est à l'usage que nous allons demander, non pas quelle était la distribution de la te-

(1) Bérault sur l'art. 329.

(2) Delisle, *Etude sur la condition de la classe agricole en Normandie*, Evreux, 1851, p. 39 et p. 102. App.

(3) Le Prévost, *Mémoires et notes pour servir à l'histoire du département de l'Eure*, II, p. 84, sqq.

(4) *Procès verbal de la réunion des praticiens* tenue par les commissaires de la réformation de la coutume. *Archives du Havre FF*, 1, Liasse 4.

(5) Cheruel, *Histoire de Rouen pendant la période communale*, II, 284, n. 3.

nure en bourgage sur le territoire de la Normandie, car ce serait dresser le cadastre de la province entière, mais quelle était la variété des règles qui régissaient dans les diverses localités les biens de bourgage.

Comme notre tenure se distingue des autres tenures roturières, tant au point de vue de ses rapports avec le seigneur féodal qu'au point de vue du droit privé : retrait lignager, succession, droit des gens mariés ; nous étudierons en deux paragraphes :

§ I. Le bourgage et l'exploitation seigneuriale.

§ II. Le régime successoral des bourgages et le droit de conquêts (1).

Comme conclusion, nous tenterons dans un § III de donner une classification des biens en bourgage.

§ I. — *Le bourgage et l'exploitation seigneuriale.*

De droit commun, d'après le chapitre 29 du *Grand Coutumier* et l'art. 138 de la *Coutume réformée*, le bourgage présente au point de vue de l'exploitation seigneuriale les caractères suivants : paiement d'une redevance annuelle reconnue à chaque mutation de tenant par une déclaration, exemption de reliefs, de treizièmes et d'aides. Les exemples qui vont être rapportés montreront qu'au-dessus et au-dessous de ce bourgage type en existe une foule d'autres ou plus émancipés de l'exploitation seigneuriale au point qu'on peut les comparer au franc alleu, ou au contraire plus rapprochés de la tenure roturière ordinaire. Il faut, pour plus de clarté, considérer séparément :

(1) Nous avons indiqué dans le premier chapitre tout ce qu'il y a à dire du retrait lignager des bourgages.

- a) Le cens ou rente seigneuriale.
- b) Les droits casuels : relief et treizième.
- c) Les services ou corvées.

A. — Le cens ou rente seigneuriale.

Rente seigneuriale et rente foncière. — Une terre peut être grevée d'une redevance à bien des titres divers : bail temporaire, bail perpétuel, rente constituée et assignée sur le fonds, cens dû au seigneur ou rente seigneuriale.

C'est évidemment de cette dernière redevance seule que l'on parle lorsqu'on dit que de droit commun le bourgage est soumis à une redevance et qu'exceptionnellement il peut en être exempt. Mais il faut avant tout s'entendre sur la valeur exacte de ce mot : rente seigneuriale.

Aucune confusion ne sera possible bien entendu avec le bail temporaire (1) puisque la perpétuité est le caractère essentiel du cens. On se gardera aussi assez facilement de la confusion avec la rente constituée, contrat d'une nature différente puisqu'il ne suppose aucun transfert de propriété. Au contraire, la rente foncière et le cens, que nous appellerons plutôt rente seigneuriale, conformément à la terminologie normande, se rapprochent singulièrement l'un de l'autre.

La rente foncière est le prix d'une aliénation : un pro-

(1) Ce mode d'exploitation de la propriété foncière, pour avoir été autrefois moins fréquent qu'aujourd'hui, n'était cependant pas inconnu surtout dans les villes. On voit les bourgeois de Rouen se plaindre en 1358 de la hausse des loyers causée par l'immigration de nombreux étrangers (Cheruel, *Histoire de Rouen pendant la période communale*, II, pp. 266 et 267).

priétaire transmet à une autre personne la propriété de tel fonds à charge par cette personne de lui fournir comme contre prestation une rente annuelle et perpétuelle. Ce contrat porte en Normandie le nom de contrat de fiefte.

La rente seigneuriale a la même origine — du moins dans la théorie juridique de cette rente la lui suppose-t-on toujours — c'est une concession de terre faite par un seigneur à la charge d'une rente annuelle et perpétuelle. Mais tandis que le créancier de la rente foncière n'a que le droit de réclamer ses arrérages à l'échéance, et, pour les obtenir en cas de difficulté, n'a que les ressources des voies d'exécution ordinaires, le seigneur a le droit d'exiger à chaque mutation, sous peine de saisie, des ayants cause du concessionnaire primitif un aveu, qui est une reconnaissance écrite de ses droits seigneuriaux ; il a ses plaids ordinaires pour y faire comparaître ceux de ses tenants qui ne le payent pas et les condamner à l'amende ; il a ses gages plèges où tous les ans les tenants renouvellent leurs déclarations, déclarent aussi les mutations survenues dans l'intervalle, et nomment l'un d'entre eux pour recueillir les rentes que tous doivent au seigneur. Enfin le seigneur a des modes d'exécution particuliers. Il y a donc au moins cette différence entre la rente seigneuriale et la rente foncière que la seconde n'est qu'un mode d'exploitation de la terre, tandis que la première contient une reconnaissance de seigneurie.

Souvent la rente seigneuriale ne sera en effet qu'une rente récognitive et ne vaudra au seigneur qu'un profit pécuniaire absolument disproportionné avec la valeur marchande du fonds. Quand un bourgeois de Verneuil ou de Pontorson paie douze deniers par an du terrain qui supporte sa maison, quand une mesure de Montivilliers qui comprend en moyenne quatre habitations, paie en général

onze deniers, il est évident que le roi ou l'abbaye de Montivilliers ne tire du terrain qu'un profit ridicule eu égard à sa valeur (1).

La plupart des rentes seigneuriales étaient ainsi peu élevées ; presque toutes elles étaient comme celles qui viennent d'être citées exclusivement récognitives de seigneurie : et cela non seulement pour les bourgages mais pour la tenure roturière en général et dans toute la France (2). On connaît la raison de cette modicité du cens ; elle est dans son origine ou plutôt dans ses origines.

On reconnaît généralement que le cens est originairement soit un débris de l'impôt romain, soit la suite des redevances payées par les colons et par les serfs, soit le résultat d'une concession de terre (3). On comprend dans ces divers cas sa modicité ; car dans le premier cas il n'a jamais eu le caractère d'une exploitation foncière, dans les autres il a bien eu ce caractère à l'origine, mais il s'en est éloigné de plus en plus au cours des siècles à cause des modifications dans la valeur de la monnaie et de la diminution du pouvoir d'achat des métaux précieux.

Mais ces considérations ne sont exactes que pour les cens de création ancienne. Or il y a aussi des cessions de

(1) Quelques comparaisons permettront de se rendre un compte exact de cet écart entre la rente seigneuriale et la valeur de la terre : en 1227, un jardin est vendu à Louviers pour 8 sols de rente ; en 1300, une mesure pour 16 sols (Bonnin, *Cartulaire de Louviers*, I, pp. 187 et 345). A Montivilliers, une mesure à côté du cimetière est fieffée en 1495, pour 60 sols (*Archives municipales de Montivilliers*).

(2) Esmein, *Cours élémentaire d'histoire du droit français*, p. 212.

(3) Viollet, *Histoire du droit civil français*, 2^e éd., pp. 674 et 675.

terre à cens faites au ^{xii}^e et au ^{xiii}^e siècle, et qui ne rapportent dès l'origine au seigneur concédant qu'un cens ré-cognitif de sa directe. C'est qu'alors le seigneur veut, pour des raisons diverses, politiques ou économiques, attirer sur ses terres des immigrants, augmenter la population relevant de lui. Telle est assurément la cause de la modicité du cens exigé des bourgeois de Verneuil par le roi Henri II d'Angleterre (1). Il fallait attirer les immigrants, il fallait des bourgeois pour peupler la ville nouvelle.

Mais dans d'autres cas le fondateur de la ville voudra tirer des terrains un profit pécuniaire. Certain, pour des raisons extérieures, de trouver aisément le placement de son terrain, il ne le concédera que pour une rente en rapport avec sa valeur marchande. C'est ce qui se passa au Havre. L'intention première de François I^{er} était de créer dans l'endroit où s'élève aujourd'hui le Havre un port pour la ville d'Harfleur, qui ne communiquait plus que difficilement avec la mer à cause des alluvions de la Seine. Il n'avait pas tout d'abord songé à y créer une ville nouvelle. Mais le sieur du Chilou, à qui le roi avait donné commission de diriger les travaux du port, comprenant qu'autour de ce port allait forcément se créer une ville commerçante, conçut l'idée d'une spéculation sur les terrains jusqu'alors marécageux et improductifs qui bordaient le nouveau port. Il les acheta, en porta l'hommage au roi et commença à les fieffer par petites portions. Malheureusement il avait acheté d'un non-propriétaire; le propriétaire véritable, le seigneur de Graville, l'évinça, puis fut lui-même exproprié par le roi qui devint ainsi seigneur foncier de la nouvelle ville. Après du Chilou le seigneur de Graville, puis le roi contin-

(1) Ordonnances du Louvre, IV, 640.

uèrent de fieffer par petits lots les terrains du Havre (1).

On se doute bien que, commencée dans un but de spéculation par du Chilou, cette opération ne devait pas aboutir à la création d'une rente purement récognitive de seigneurie. Or, le sire de Graville et le roi continuèrent les opérations au même taux ou à peu près (2).

Economiquement parlant, cette rente, créée au moyen d'un contrat de fieffe comme une rente foncière, ne diffère en rien de celle-ci. Le fait que le propriétaire qui aliène est seigneur de fief n'influe pas sur le caractère économique de l'opération. Juridiquement au contraire on ne peut douter qu'il ne s'agisse là d'une rente seigneuriale. Une enquête ordonnée par le Parlement au cours du procès entre du Chilou et le seigneur de Graville nous renseigne sur les droits seigneuriaux que ceux-ci tour à tour perçurent sur les terrains par eux fieffés. « Il a justice ordinaire comme plez en basse justice qui tiennent de quinzaine en quinzaine..., a des rentes qui consistent et sont levées pour les fieffes des maisons..., aussi a droicture de relief et treizième... plus y a droicture de service de prévosté qui est un sergent en la ville françoise pour faire venir les deniers en la recepte et les exploictz requis (3). »

Faudra-t-il donc nous placer au cours de ce travail au

(1) Borély, *Histoire du Havre*, I, liv. III, ch. 2 et 3. Le roi avait au Havre à cet effet un « commissaire député à faire les baillées des places de la dite ville » (Borély, I, *Pièces justificatives*, p. 507).

(2) Les fieffes des premières places furent faites à un sol le pied carré (Stephano de Merval, *Documents relatifs à la fondation du Havre*, p. 360. Comptes des rentes et revenus de la seigneurie de Graville 1523-24).

(3) S. de Merval, *Documents*, p. 401.

point de vue économique ou au point de vue purement juridique ? Faudra-t-il classer le territoire havrais parmi les bourgages soumis à une redevance, ou le déclarer libre puisque cette redevance a économiquement un évident caractère foncier. On pourrait dire en faveur de la seconde solution qu'une redevance de ce genre ne peut jamais être considérée comme la caractéristique d'une forme de propriété, que toute terre, même un lief, est susceptible d'être soumis à une rente de ce genre et que la nature de la propriété ne peut pas varier sous prétexte que la rente qui est le prix de son aliénation est due à un seigneur ou à un bourgeois.

Nous nous en tiendrons cependant à la distinction juridique. D'abord beaucoup de cens qui, aux derniers siècles, nous apparaissent comme purement récognitifs de la directe, ont été à leur origine l'équivalent du revenu du fonds, déduction faite des impenses et du travail humain. La date récente de la concession ne peut changer son caractère.

Supposons même qu'il soit intéressant de distinguer entre les rentes seigneuriales suivant qu'elles ont ou non le caractère d'exploitation du fonds ; il n'y aura qu'à faire deux parts de la rente que paie le bourgeois du Havre : la plus grosse sera une rente d'exploitation, la plus petite sera une reconnaissance de la seigneurie. Dans tous les cas, il y a rente seigneuriale.

Enfin et surtout la distinction juridique entre rente seigneuriale et rente foncière se base sur des considérations pratiques. La rente seigneuriale entraîne avec elle toute une série de marques de dépendance du tenant vis-à-vis du seigneur concédant : déclaration, plaids, gages plèges ; et la meilleure preuve de cet intérêt pratique est dans les efforts faits par les bourgeois pour changer la nature de

leurs redevances de seigneuriales en foncières, afin justement d'échapper à ces conséquences de la dépendance seigneuriale.

Tenures en bourgage grevées d'une rente seigneuriale. — L'obligation à la rente seigneuriale est la condition normale du tenant en bourgage. Les mentions abondent dans les chartes du « census » dû par telle ou telle localité en bourgage. Dans une charte de 1223, Robert de Courtenay, seigneur de Nonancourt, confirme leurs possessions aux bourgeois de cette localité. *Concessi meis burgensibus ejusdem ville quicquid sibi adquisierunt... tenendum libere, quiete et pacifice de me et heredibus meis... per censualem redditum quem debent ad usus et consuetudines castelli, videlicet in recta burgesia* (1). En 1180, Robert de Meulan, confirmant une acquisition de l'église de Beaumont-le-Roger, établit une distinction très nette entre l'aumône qui ne doit rien et le bourgage qui rapporte au seigneur un profit pécuniaire. L'immeuble en question devra rester *quietum ab omni consuetudine jure perpetuo quandiu in propria manu monachi tenuerint. Quod si ad mansuras traditum fuerit vel ad aliam manum devenerit, ad consuetudinem burgagii mihi respondebit* (2).

La meilleure preuve que, dans la plupart des cas, le seigneur tire profit de la tenure en bourgage, est dans les fréquentes donations soit de la dîme du cens perçu sur les bourgeois de telle ou telle localité (3), soit encore, ce qui

(1) *Le Prevost*, Eure, II, p. 479.

(2) *Le Prevost*, Eure, I, 213.

(3) Le bourgeois c'est le possesseur du bourgage; nous avons déjà rencontré des expressions analogues dans le *Très ancien Coutumier* (Cf. *Supra*, p. 17 et 18); nous montrerons dans la se-

est peut-être plus fréquent, dans les donations de bourgeois. Comme les bourgeois sont des hommes libres — et d'ailleurs le servage a disparu de très bonne heure en Normandie — la donation d'un bourgeois ne peut se comprendre que comme la donation du droit que possède le donateur d'exiger une redevance du bourgeois, objet de la libéralité. M. Bonnin, dans le cartulaire de Louviers, en a donné une autre explication. « La donation d'un bourgeois consistait... dans le droit d'établir dans une ville un ou plusieurs hommes serfs d'une abbaye... pour y jouir des privilèges féodaux ou commerciaux réglés par les chartes et coutumes locales et de profiter des exemptions particulières attachées à ce titre dans le bourgage (1). » Mais outre qu'on ne voit pas trop le profit que l'abbaye aurait retiré d'une donation de ce genre, lui permettant seulement de changer la condition d'un de ses serfs en celle de bourgeois soumis à de moindres redevances, cette hypothèse est formellement contredite par les exemples de donations dans lesquelles le bourgeois qui en fait l'objet, est désigné par son nom et donné avec sa terre. C'est ainsi qu'en 1203, Cadoc, châtelain de Gaillon, donne à la chapelle Saint-Antoine de Louviers qu'il a fondée *in prepositura de Ponte Erchenfredi... unum burgensem cum suis tenementis scilicet Guillot Chabot* (2). Ces donations de bourgeois sont extrêmement fréquentes. Donc en général le bourgage paie un cens : en cela il est soumis comme la terre rurale à l'exploitation seigneuriale.

conde partie comment on peut établir ce rapport entre bourgage et bourgeois.

(1) Bonnin, Cartulaire de Louviers, I, 10, n. e.

(2) Cartulaire de Louviers, I, 1408.

Mais suivant les diverses localités, ces rentes seigneuriales varient : elles n'ont pas toujours la même quotité ni la même nature ; surtout elles n'ont pas toujours la même assiette.

De la quotité il y a peu de choses à dire sinon, comme on l'a vu plus haut, que certaines rentes sont purement récognitives de seigneurie, ce sont les plus nombreuses, tandis que d'autres représentent vraiment la valeur locative de la terre. Les rentes seigneuriales du Havre sont bien au moins dans leur origine le type des secondes (1). On peut mettre en regard comme rentes nettement récognitives de seigneurie le gablage ou *consuetudo* des maisons de Caen, qui avait été cédé au ^x^e siècle par les évêques de Bayeux aux religieux de Saint-Etienne et qui variait, d'après des registres de l'abbaye remontant à 1432, entre deux et quatre deniers (2).

(1) Mais le montant de la rente seigneuriale baissa par la suite. Les premières fieffes avaient été faites à 1 sol le pied carré (Cf. *Supra*, p. 94), et alors que tout le terrain n'était pas encore fieffé, le seigneur de Gravelle en retirait déjà environ 320 livres de rente (Steph. de Merval, *Documents*, 401). Au contraire, à la fin du ^{xvi}^e siècle, la ville ne rapportait plus au roi que 112 livres, 6 sols, 10 deniers et elle était beaucoup plus étendue. Dans l'intervalle, la contrée avait été bouleversée par les guerres de religion ; les registres faisant mention des rentes avaient été perdus et on les avait reconstitués tant bien que mal. Mais les redevances pour chaque maison, qui auparavant n'étaient jamais inférieures à 20 sols et s'élevaient souvent à 4 livres (Steph. de Merval, *Documents*, p. 360, sqq.) varient en 1576 de 4 deniers à 2 ou trois sols, la plupart étant de 6 deniers (Lettres patentes du 12 mai 1576, *Arch. municipales du Havre FF*, III, 1). La rente est donc rapidement devenue purement récognitive de la seigneurie du roi.

(2) Larue, *Histoire de Caen*, I, p. 77.

Les redevances en nature sont beaucoup moins fréquentes que les redevances en argent. Il est aisé de comprendre que c'est surtout sur le sol urbain qu'elles deviennent rares, là où d'une part l'exploitation agricole fait place au commerce, où d'autre part ce commerce amène la monnaie. Néanmoins la vie agricole n'a jamais cessé en ville d'une manière complète ; encore aujourd'hui dans les petites villes subsistent bien des cours et jardins, où l'on élève quelques poules, où l'on fait pousser quelques légumes. A Caen, dans le bourg l'abbesse, l'abbaye avait droit souvent à un chapel de roses en plus des redevances ordinaires. A Carentan, à Valognes, il y a des rentes en pain, poules, etc (1). Dans une prisée et estimation de la terre de Longueville pour les années 1315, 1316, 1317 sont mentionnées en bourgage des rentes de toute sorte : en grains (froment, orge, avoine), en chapons, poivre, harengs, voire même des gants et des éperons (2). Mais ce sont là des singularités sans grande importance ; en général les tenures en bourgage devaient seulement une rente en argent et quand des redevances en nature viennent s'y ajouter, c'est encore cependant la rente en argent qui reste la plus importante.

Cette redevance en argent n'est pas toujours calculée de même. On peut en effet concevoir deux modes de calcul, deux assiettes différentes de la rente : soit que chaque tenure paie un cens proportionnel à l'étendue de terrain qu'elle couvre, soit que chaque tenure considérée comme

(1) De Pontaumont, *Histoire de la ville de Carentan et de ses notables*, ch. 4.

(2) Prisée et estimation de la terre de Longueville 1315-1316-1317, *Bibliothèque de Montivilliers*, 4102. Au près de Vernon sont dues de nombreuses rentes en vin. *Arch. Eure*, A. Domaine de Vernon.

unité de calcul paie un cens, toujours le même. Ces deux modes ont été usités avec quelques variantes.

Il est clair tout d'abord que tout cens qui est non pas une simple marque de la seigneurie directe mais un mode d'exploitation du fonds, sera calculé proportionnellement à l'étendue de terrain occupée. C'est ainsi qu'au Havre les premières fieffes furent faites à 1 sol le pied carré pour les terrains bordant les travaux du nouveau port. Il n'y avait bien entendu aucune uniformité dans les redevances ; les terres étaient fieffées plus ou moins cher suivant qu'elles étaient plus ou moins bien placées.

Mais ce mode de calcul s'applique aussi à des rentes purement récognitives de seigneurie. Parfois il y a une légère variante. Ainsi à Saint-Lezier on calculait, d'après le livre des Jurés de Saint-Ouen, non pas d'après la surface mais d'après la longueur de façade « 4 deniers par 12 pieds de bourgage par devers rue (1). »

Plus souvent la maison avec ses appendices cour, jardin, constitue une unité de compte et paie un cens uniforme. C'est sans doute à ce cens uniforme que fait allusion le *Grand Coutumier* quand il parle des coutumes des bourgs (2).

Cette uniformité du cens correspond sans doute, au moins au début, à l'uniformité dans l'étendue des tenures. On sait que le mot bourgage ou bourgeoisie (*burgencia*) désigne souvent la tenure elle-même, le bien tenu en bourgage (3) ; ce bourgage ou cette bourgeoisie constitue une unité territoriale susceptible de division et désignée alors du nom de

(1) Delisle, *Etude sur la condition de la classe agricole*, p. 718.

(2) *Summa de legibus*, ch. 29.

(3) Cf. *Introduction*, p. 5.

demi-bourgeoisie par exemple. C'est cette unité territoriale, le bourgage, qui dans bien des cas forme la base du calcul de la redevance.

Tel est le tableau que nous présente la ville de Montivilliers. Tout le sol urbain y était tenu en bourgage de divers seigneurs, dont le plus important de beaucoup était l'abbaye fondée en 681 par saint Philibert et reconstituée en 1035 par le duc de Normandie Robert au profit de religieuses bénédictines (1). Un terrier du bourgage de Montivilliers, rédigé avec grand soin en 1426 par le receveur de l'abbaye, Guillaume Manelin, fournit sur les redevances dues aux religieuses des renseignements très détaillés (2).

Tout le sol de la ville, à quelques exceptions près, est divisé en mesures. Au-dessus de cette division il en existe une autre plus large en fiefs, mais qui ne comprend pas, à beaucoup près, tout le sol du bourgage. La mesure elle-même se subdivise en places ; chaque place comprend en général, quand elle est bâtie, ce qui est le cas le plus fréquent, une maison et un petit enclos ; c'est la résidence d'une famille. L'unité économique est donc, à l'époque de la rédaction du terrier, la place, mais l'unité de calcul de la redevance est la mesure (3).

(1) Dumont et Martin, *Histoire de Montivilliers*, I, ch. 1.

(2) « Le bourgage de Monstievilliers appartenant a venerables et honnestes dames mesdames les religieuses abbessse et couvent de nostre Dame de Monstievilliers tenu de leur noblesse dont ils ont court et usaige declaree de nouveaux boutz et costez en lan de grace mil quatre cens vint six par Guillaume Manelin receveur de mesdictes dames. » *Bibliothèque de Montivilliers*.

(3) On appelle encore aujourd'hui mesure non pas l'habitation, mais la terre qui y attient : on mettra en vente par exemple une maison avec mesure et dépendances. « En Haute Normandie, ma-

La division en fiefs n'a pas la même importance. Même quand elle est une subdivision du fief, la mesure reste l'unité de calcul. Le fief ne sert d'unité que pour les services et non pour la redevance (1). Le plus considérable est le fief du paon dont les tenants doivent contribuer au don d'un paon qui est porté au roi chaque fois qu'il passe à Lillebonne.

Si ces divisions en fiefs et en mesures ne correspondent plus à une division réelle du terrain, elles y ont certainement correspondu à un moment donné ; leur existence ne saurait s'expliquer autrement. A une certaine époque, le fief du paon a dû être entre les mains d'un seul tenant de l'abbaye, sans que les mesures qui en sont une subdivision, dépendissent immédiatement de l'abbaye elle-même. De même il a dû exister un propriétaire unique de la mesure répondant seul de la redevance due sans que l'abbaye ait à se préoccuper des morcellements causés par les aliénations entre vifs et les successions. Il est à remarquer que la mesure porte encore souvent dans le terrier le nom d'une personne ; cette personne a sans aucun doute été le dernier tenant ou l'un des derniers tenants de la mesure entière : par exemple, la mesure au Cauchois dépendant du fief du paon et divisée en trois places, la mesure Andrieu du Carel divisée en quatre places, la mesure Raoul Labbé divisée en trois places (2). Il est inutile de multiplier ces exemples.

Quoi qu'il en soit des origines, au xv^e siècle la redevance est fixée par mesure. Chaque propriétaire d'une place dépendant de la mesure paie sa part de cette redevance

sure signifie la basse-cour, le verger qui entoure la maison de ferme. » (*Litré Dictionnaire*).

(1) Il y a cependant quelques exceptions. « Le fieu papeillon chargé de 4 sols de rente de bourgage »... f^o 92, v^o

(2) Le bourgage de Monstievilliers, f^{os} 5 et 7.

unique. Le terrier mentionne par exemple : « La mesure Guillaume de Dorée chargée de XI deniers de bourgage et des services... etc... » suit l'énumération des places dont l'ensemble constitue la mesure : « un tel tient de ladite mesure une place et de ce doit par an sa part des XI deniers (1). »

Toutes ces mesures sont-elles d'une superficie égale ? Le terrier ne nous renseigne pas sur ce point. En tous cas il règne dans les redevances une certaine uniformité. Le bourgage entier de Montivilliers, tel que le décrit Guillaume Manelin, comprend 76 mesures et 8 demi-mesures : sur ce nombre il y a 59 mesures qui paient 11 deniers, 12 qui paient 5 deniers 1 obole et 8 demi-mesures qui paient également 5 deniers 1 obole. C'est, on le voit, toujours le même taux : 11 deniers pour une mesure, 5 deniers 1 obole pour une demi-mesure ; car il est permis de supposer que celles des mesures qui paient 5 deniers obole sont en réalité des demi-mesures. Cela représente donc un chiffre de 69 mesures sur 80 soumises à un cens uniforme. Cette uniformité ne peut être due au hasard.

Il est vraisemblable que l'abbaye a mis de vastes terrains en rapport à la même époque, les subdivisant en lots égaux et les offrant aux immigrants moyennant une rente et des services uniformes. Ces fiefes furent faites sans doute au x^e siècle quand le duc Robert eut restauré l'abbaye de Montivilliers en lui concédant par sa charte de 1035 de vastes terrains.

Cette redevance de date ancienne que doit chaque mesure, ne saurait d'ailleurs être confondue avec les charges plus récentes qui ont pu venir depuis grever le terrain entre les mains du tenant. La rente ancienne est toujours désignée

(1) *Loc. cit.*, f° 5 r°.

du nom de bourgage, bourgaige, et calculée par mesure ; mais les places, subdivisions de la mesure, peuvent être et sont souvent grevées, outre leur part dans la redevance unique de la mesure, de rentes censives (1) sans doute imposées par l'abbaye lorsque la terre, revenue entre ses mains par déshérence ou pour toute autre cause, était fieffée à nouveau par elle. C'est le surcens que l'on distingue bien ici du cens (2). Les places supportent aussi la charge de rentes créées dans un but religieux, qui sont des rentes constituées (3).

L'existence de ces redevances de quotité variée, mais toujours plus élevées que la première rente et grevant la subdivision de la mesure et non la mesure elle-même, fait encore mieux ressortir le caractère de cette redevance uniforme qui porte le nom de bourgage. Une redevance de ce genre répond bien à la notion que semble en contenir le *Grand Coutumier*, lorsqu'il parle des rentes payées selon les coutumes des bourgs.

Néanmoins, malgré cette uniformité du cens, due d'ailleurs sans doute à l'uniformité dans l'étendue des mesures, la redevance reste en rapport intime avec l'étendue du terrain

(1) *Loc. cit.*, f° 3 r°. « Pierre Gaillart... tient une vuide pièce... et de ce doit sa part des onze deniers dessus dits... et 8 sols de rente censive au compteur. » Les terres qui ne font partie d'aucune mesure, il y en a quelques-unes, payent souvent, au lieu de la redevance nommée bourgage, une rente censive. « Perret Nourry tient une pièce... de ce doit par an de rente censive de nouvelle baillée à lui faicte par mes dictes dames de la somme de 16 sols. »

(2) Cette rente peut aussi être le prix du rachat d'autres redevances « doit par an 18 sols de rente censive... pour estre franc de coustume es foires et marchiez de Madame », f° 40.

(3) « Et de ce doit par an aux pitanches de l'église... de rente ... », f° 3.

occupé : chaque tenant d'une subdivision de mesure paie sa part proportionnelle du « bourgage » de ladite mesure.

Il existe une autre méthode de calcul, qui fait varier le produit de la redevance suivant les subdivisions faites dans la concession primitive. Cette méthode est employée en particulier dans un certain nombre de localités de la région qui forme aujourd'hui le département de l'Eure et la quotité du cens est, dans tous ces endroits, de douze deniers.

La meilleure preuve que ce n'est point là une particularité isolée, est que ce mode de calcul et ce cens de douze deniers sont présentés par le plus ancien des deux stiles de procéder comme la règle générale des tenures en bourgage « Se ung hostel qui doit XII deniers de cens est party en trois mesuages au moins, chacun paiera pour sa part XII deniers. Et se toutes les maisons chient ou sont arses qu'il n'y demeure que les plaches voides si payera chacune place XII deniers. Et se une maison es ainsy divisée en plusieurs parties et le principa manoir peult tout rassembler a ung dont ne devra plus que XII deniers comme devant (1). »

Si l'on en croyait ce texte, tout bourgage en Normandie payerait douze deniers de cens, qu'il soit bâti ou non bâti. Et ce cens ne serait nullement en rapport avec l'étendue du terrain occupé : ce serait plutôt qu'un cens un impôt payé par foyer. Si la terre est divisée, chaque subdivision paie les douze deniers, avec cette restriction qu'il faut pour cela au moins une division en trois parts. Si plus tard il y a réunion en une seule main des propriétés divisées, l'ensemble ne paie de nouveau qu'un cens de douze deniers.

(1) Coutumes, stille et usage au temps des échiquiers de Normandie, *Mémoires de la société des antiquaires de Normandie*, XVIII, ch. 43. Des fiefs.

Ce système n'est pas, il s'en faut, le système généralement appliqué dans toute la Normandie, on l'a vu et par le droit commun du *Grand Coutumier* et de la *Coutume réformée* et par les exemples qui précèdent ; mais il est assez répandu dans une région particulière.

On le trouve d'abord à une date ancienne dans la charte donnée à la ville de Verneuil par le roi Henri II au ^{xii}^e siècle. Il fut étendu avec la charte de Verneuil à la ville de Pontorson à la même époque. Pour chaque bourgage, le bourgeois paie chaque année à la Saint-Rémy douze deniers tournois (1) ; il peut bâtir sur son terrain plusieurs habitations ; s'il n'aliène aucune parcelle, le cens n'est pas accru (2). S'il aliène au contraire quelque part de cette *burgencia*, de ce bourgage, chacun des acquéreurs d'une parcelle paiera le cens de douze deniers (3). Si les parties séparées sont réunies plus tard, le propriétaire unique ne doit de nouveau qu'un seul cens de douze deniers.

Un aveu de 1455 témoigne à Rugles de la même organisation. Chaque mesure est également soumise au cens de douze deniers tournois payable à la Saint-Rémy. Mais, dit l'aveu, le produit total de ces cens est variable d'une année à l'autre : « pevent croistre ou diminuer, selon la nature et usaige de la bourgeoisie dudit lieu, parce que quant par

(1) *Recueil des Ordonnances du Louvre*, IV, 640, art. 27. *Reddat quisque pro platea sua vel domo per annum XII nommos ; p. 643, art. 1. Quilibet burgensis de Vernolio dat de sua burgencia tantummodo XII turonenses ad festum sancti Remigii.*

(2) *Loc. cit.*, p. 640, art. 27. *Faciat in sua platea, si libanverit, plures domos, nec ideo redditus crescet.*

(3) *Loc. cit.*, p. 640, art. 28. *Si ex una platea divisa, plures fiant burgenses quisque per annum XII nommos debet ; si illa eciam ad unumquemque redeat, illa iterum ad XII nommos.*

aucun partage ou transport aucune maison ou mesure est divisée ou séparée, chacun tenant doit douze deniers de cens pour chaque partie, et aussi quant aucun tient ou acquiert plusieurs maisons ou mesures pourveu qu'elles soient contigues et joignant l'une à l'autre sans aucune division, le tout ne doit que douze deniers de cens (1). » C'est exactement la même coutume qu'à Verneuil, sauf une légère différence résultant de la dernière phrase, qui permet de réunir en une seule plusieurs mesures et non pas seulement les parties d'une même mesure antérieurement séparée.

Enfin un aveu de Charlotte des Ursins, baronne de Ferrières, relate au xvii^e siècle un usage semblable dans plusieurs petites localités tenues en bourgage de cette baronnie : Aucquainville, Chambrais, etc. Seul le terme de paiement du cens change ; c'est la Saint-Michel ou la Saint-André au lieu de la Saint-Rémy. « Quant aucune mesure ou héritage assis en bourgeoisie sont divisés ou partagés entre cohéritiers ou par acquisition, chacun d'iceux cohéritiers me doivent pour chacune divise douze deniers de rente censive ; aussi si le tout retourne par achat ou autrement à l'un d'iceux cohéritiers ou leurs hoirs, ne m'en est deu qu'un seul cens après la mort de l'acquisiteur (2). »

Pour un certain nombre d'autres localités nous savons seulement que le montant de la redevance était de douze deniers, sans être d'une façon plus précise renseignés sur le mode de calcul, sur l'assiette de la redevance. On peut citer, d'après le livre des Jurés de Saint-Ouen, le village de Saint-Martin du Bosc (3), ou encore Vaucelles, aujourd'hui

(1) *Le Prevost*, Eure, III, p. 50.

(2) *Le Prevost*, Eure, II, 85.

(3) Delisle, *Etudes sur la condition de la classe agricole*, p. 702.

faubourg de Caen (2), et les cens perçus sur une partie de la ville actuelle de Rouen par l'abbaye de Saint-Ouen. Dans ce dernier cas nous voyons le cens de douze deniers choisi d'un commun accord par le seigneur et le tenant comme marque de dépendance seigneuriale. Un bourgeois nommé Jean Fanetel, pour échapper au paiement des lourds impôts qui pesaient sur les membres de la commune de Rouen, se range volontairement au nombre des tenants de l'abbaye de Saint-Ouen. Il s'engage à lui payer un cens de douze deniers (1). Il est vraisemblable que c'était le taux habituel du cens payé à l'abbaye par ses tenants en cet endroit.

Le cens de douze deniers semble d'ailleurs avoir été considéré par les contemporains comme la caractéristique d'une terre privilégiée. Le chapitre 46 du plus ancien des deux stiles de procéder traite de l'atrier du seigneur et plus spécialement de celui d'Evreux. L'atrier c'est ici le lieu où le seigneur tient sa justice. Les tenants de l'atrier sont en conséquence tenus à des obligations d'une nature spéciale, « celui qui demeure à l'hostel d'icellui atrier doit à icellui seigneur, toutes les foyz qu'il y vient tronner, feurre pour ses chevaux, son lit etc... » En revanche, les places de l'atrier sont franchises « de fouage, forage et autres semblables servitudes. Et en signe que ces places sont de l'atrier et ont esté franchises, chacune maison d'illec doit au Roy par an douze deniers et les autres qui n'ont la franchise ne paient par an fors deux deniers ». Ce cens de douze deniers est donc bien le signe d'une condition privilégiée ;

(1) Larue, *Histoire de Caen*, I, 283.

(2) Cheruel, *Histoire de Rouen pendant la période communale*, II, 132.

cela tient peut-être à ce que telle était la quotité du cens des bourgages dans toute cette région du moins.

Quelle peut être la raison de cette uniformité du cens sinon comme à Montivilliers l'uniformité au moins originaire dans l'étendue des *burgenciæ* ? On sait d'ailleurs par la charte de Verneuil que là au moins tous les bourgeois reçurent à l'origine une *burgencia* d'une étendue de trois acres. Seulement ce qui distingue ce cens de celui de Montivilliers, c'est son mode de calcul qui lui donne un caractère au moins aussi personnel que réel et le fait ressembler à un impôt sur chaque foyer de bourgeois plus qu'à un cens foncier.

Tenures en bourgage exemptes de toute redevance. — A côté des bourgages soumis suivant le droit commun au paiement d'un cens annuel, il y a dans un certain nombre de localités des terrains sur lesquels personne n'a de droits seigneuriaux à faire valoir. Ces biens sont donc en réalité semblables à des alleux et sont presque toujours désignés sous ce nom.

C'est naturellement dans les plus grandes villes du duché que se rencontre cette espèce d'alleu. Son existence dans la ville de Bayeux est constatée officiellement par la coutume locale de cette vicomté (1). A côté de Bayeux on cite généralement Caen et Rouen (2). Mais cette forme de bourgagé

(1) Usages locaux de la vicomté de Bayeux, art. 2. « Les maisons et héritages de la ville et fauxbourgs de Bayeux et partie de la banlieue selon qu'elle est bornée d'anciens mercs et devises, sont tenus en franc aleu ».

(2) Il y a franc alleu « dans les grandes villes de la province comme Rouen, Caen, Bayeux et autres toutes plus anciennes que la monarchie ». Factum pour les échevins et habitans de la ville de Rouen, demandeurs en requête contre M^e Jean Fumée chargé

entièrement libre se rencontre aussi dans des villes d'importance moindre : la ville de Gisors, par exemple, et Néaufle, localité voisine, qui est fréquemment désignée comme un faubourg de la première, étaient, d'après le procès-verbal de l'Assemblée pour la rédaction des usages locaux « en franc-alleu et franc-bourg par coustume locale de tous temps observée » (1). Des bourgs comme Cormeilles, Gailletontaine se prétendaient en franc-alleu et faisaient reconnaître cette prétention par le Parlement de Normandie (2).

Parfois il est possible de remonter jusqu'à l'origine de la franchise. C'est ainsi que la ville d'Alençon, qui était en franc-bourgage par concession du duc René depuis 1488, amortit en 1553 les cens et charges seigneuriales qui pesaient sur les maisons de la ville et des faubourgs et se trouva dès lors dans une situation analogue au franc-alleu (3). A Vaucelles, faubourg de Caen, on rencontre encore en 1280 un cens de douze deniers payé au seigneur de Pont-Audemer, mais ce cens disparaît par la suite sans que l'on sache s'il y eut rachat ou affranchissement gratuit (4).

Mais il ne faudrait pas croire que la condition des terres fût toujours uniforme au sein d'une même ville. Un factum, rédigé par les bourgeois de Rouen à la fin du xvn^e siècle, afin d'obtenir l'exemption du droit de franc-alleu imposé

du recouvrement des droits du franc alleu en exécution de l'édit du mois d'aoust 1692 (*Arch. municipales du Havre*, CC. non classé).

(1) Enquête faite par le lieutenant du bailliage de Gisors sur les usages locaux, 4 juin 1586 (*Arch., Eure*, E. 1803, 2).

(2) Basnage sur l'art. 102, I, p. 163 et 164, éd. 1778.

(3) O. Desnos, *Mémoires historiques sur la ville d'Alençon*, p. 424 et 425.

(4) De la Rue, *Histoire de Caen*, I, 283.

par l'édit de 1692, fait valoir, après bien d'autres arguments, que ce droit « ne produiroit pas de si grandes sommes dans Rouen..... plusieurs maisons y sont tenues du roi par bourgage, une grande quantité des meilleures sont entre les mains des gens de mainmorte et il y en a une infinité de petites... (1) » Il y a donc au moins dans l'intérieur de la ville de Rouen deux espèces de biens, des francs-alleux et des bourgages. On sait d'autre part qu'il y subsistait quelques biens nobles (2) et que certaines maisons y étaient, comme des censives ordinaires, soumises au droit de treizième dans les mutations (3).

Au point de vue de l'obligation au paiement du cens, la plus grande diversité règne donc parmi les bourgages, mais on peut au moins distinguer nettement ceux qui payent un cens et qui ne peuvent être que des tenures et ceux qui n'en payent point, à propos desquels nous aurons à rechercher s'ils doivent être assimilés à des alleux.

B. — Droits Casuels. Relief et treizième.

Le droit commun, qui soumet le bourgage au paiement d'un cens, l'exempte au contraire des droits casuels : aides, relief, treizième. Mais là encore les exceptions sont nombreuses, du moins en ce qui concerne les droits de mutation. Nous n'avons au contraire pas rencontré de bourgages qui fussent sujets aux aides. Il faut d'ailleurs se souvenir qu'au

(1) Factum pour les échevins et habitants de la ville de Rouen (*Arch. municipales du Havre*, CC. non classé).

(2) Cf. *Supra*, p. 88. Cheruel, *Histoire de Rouen pendant la période communale*, II, 284, n. 3.

(3) Bérault, sur l'art. 138.

moins à partir du ^{xvi}^e siècle les aides ne se perçoivent plus sur les rotures. Quant aux relief et treizième, il existe bien des témoignages de leur existence sur nombre d'immeubles en bourgage.

On peut à ce point de vue distinguer les bourgages qui font exception au droit commun, suivant qu'ils sont astreints à la fois au paiement du relief et du treizième ou seulement à l'un ou à l'autre de ces deux droits.

Le texte primitif de l'art. 138 de la *Coutume réformée* sur la tenure en bourgage ne contenait pas le dernier membre de phrase : « S'il n'y a titre, convenant ou possession suffisante au contraire ». Ces mots furent ajoutés sur la réclamation d'un certain nombre de seigneurs. Le cardinal de Bourbon et le sieur d'Esmentreuille s'y opposèrent, nous apprend le procès-verbal de rédaction de la *Coutume*, « disant qu'ils sont en possession de prendre reliefs, treizièmes et autres droits seigneuriaux et coutumiers de leurs hommes et vassaux tenant l'héritage en bourgage ». La duchesse de Longueville prétendait également à ces droits sur nombre de bourgages relevant d'elle à Gournay, « Longueville, Auffay, Tancarville et Gaillefontaine, bailliage de Caux ; Estrepagny, bailliage de Gisors ; Briquebec, bailliage de Cotentin ; Saffey, bailliage d'Evreux ; Honfleur, bailliage de Rouen, et plusieurs autres lieux situés et assis dans les dits bailliages et province de Normandie(1) ». En présence de ces réclamations et pour ne porter préjudice aux droits d'aucun seigneur particulier, on inséra dans la *Coutume* la restriction qui termine l'art. 138. Bérault cite encore nombre d'arrêts du Parlement assujettissant certains

(1) *Procès verbal de la rédaction de la coutume*. Basnage, *Œuvres*, I, *Appendice*, p. 85.

bourgages au paiement de tous les droits seigneuriaux (1).

Un nombre beaucoup plus considérable était sujet aux seuls droits de mutation entre vifs. Dans un arrêt du conseil d'Etat du roi, daté du 3 mai 1693 et déchargeant les habitants des villes et bourgs de Normandie de la taxe perçue sur le franc-alleu, il est dit « que toutes les maisons et héritages sont sujets à des censives soit envers Sa Majesté ou envers les seigneurs particuliers et plusieurs même aux droits de treizième dans les mutations (2) ».

Lors de la rédaction des usages locaux de la vicomté de Domfront les « nobles tenans fiefs » firent entendre des réclamations : ils voulaient faire reconnaître, par un article spécial de ces usages, leur droit de percevoir des droits de vente sur les héritages « en bourgeoisie au treizième et hors bourgeoisie au sixième denier ». Les roturiers au contraire prétendaient « n'avoir accoustumé de payer anciennement aucun droit de vente des héritages assis en bourgeoisie, réservé que l'on a depuis quelque temps par usurpation fait payer le treizième ». Malgré les protestations des bourgeois, les seigneurs eurent gain de cause. Le 13 décembre 1608, la question était tranchée en leur faveur par un arrêt du Parlement de Normandie (3).

A Rouen même il y avait, au dire de Bérault, des maisons « pour la vente desquelles treizième a été adjugé au Prieur de Bonnes-Nouvelles duquel étaient tenues icelles maisons (4) ». Mais le cas le plus curieux est celui de Vernon.

(1) Bérault, sur l'art. 138.

(2) *Arch. municipales du Havre*, CC. non classé.

(3) Arrêt du Parlement sur les usages locaux de la vicomté de Domfront. Basnage, *Œuvres*, I, *Appendice*, p. 6. *Procès-verbal des coutumes locales*, eod., p 98.

(4) Bérault, sur l'art. 138.

« En la ville de Vernon et bourgage d'icelle » consistant en une série de petits villages groupés autour de la ville, « celui qui a la plus ancienne rente créée pour fief de fonds, comme seigneur féodal, a droit de ventes et treizièmes. » Et « si ledit héritage est trouvé franc de rentes, lesdites ventes et treizièmes appartiennent au roi (1). » C'est une particularité de ce pays, que le droit de mutation accordé ainsi au créancier de la plus ancienne rente foncière « comme seigneur féodal. » La coutume ne lui accorde d'ailleurs que le droit de mutation entre vifs et non le relief.

Parfois, en l'absence de treizième, un autre droit est perçu, qui ne porte pas le même nom et dont la quotité est différente, généralement moindre, mais qui joue le même rôle de droit de mutation entre vifs. D'après la glose du *Grand Coutumier* on croirait même que, de droit commun, le bourgage paie sinon le droit de treizième du moins un autre droit de mutation, appelé du nom général de coutume et fixé par l'usage local. Commentant ces mots du texte : « et les coutumes en doivent être payées selon l'usage des bourgs », elle les explique ainsi « c'est-à-dire quant len vent héritage assis en bourgage qu'on en doit paier les coutumes et devoirs notoirement usez à paier en tel cas en bourgage où icelle vente a été faite (2). » Les coutumes dont il est question seraient donc un véritable droit de mutation. Ce n'est certainement pas là le sens du texte, mais cette explication n'aurait pu être donnée par un commentateur si de nombreux bourgages n'avaient été soumis au paiement d'un droit en cas de vente.

(1) Usages locaux de la vicomté de Vernon, art. 1 et 2.

(2) Glose sur le chap. 31.

Au x^v^e siècle, un différend s'éleva, entre l'abbaye et les habitants de Bernai qui tenaient d'elle leurs maisons, sur la nature de ces tenures : les habitants prétendaient tenir en bourgage et par conséquent n'avoir point à payer de droits de mutation, les religieux soutenaient le contraire. Un accord intervint entre les deux parties : les habitants payèrent une fois pour toutes 400 livres tournois et il fut entendu qu'à l'avenir chaque mutation serait frappée d'un droit de deux sols tournois (1).

A Flers il y avait aussi un droit de mutation réduit. Les bourgeois étaient quittes de tout treizième en payant quatre deniers tournois pour chaque vente d'héritage en bourgeoisie (2).

Enfin des bourgages qui ne payaient point de droit de mutation entre vifs, étaient obligés à payer le relief. Lorsque la ville du Havre était encore, avant l'expropriation au profit du roi, dépendante d'un seigneur particulier, ce dernier y exerçait tous les droits seigneuriaux ordinaires, percevait un cens et exigeait le relief à la mort du tenant mais il ne touchait pas le treizième pour les mutations entre vifs. « Et si prend ledit seigneur droicture de relief qui est III sols tournois pour manuel homme. De treizième n'en est payé aucun pour ce que ledit lieu est tenu et réputé franc bourgaige (3). »

(1) *Le Prevost*, Eure, p. 294, sqq. « Pour chacune acquisition des heritages et rentes assises en cette ville et bourgeoisie de Bernay les acquiseurs seront tenus paier deux sols. » (p. 296.)

(2) Laferrière, *Histoire de Flers*, p. 11. D'après un aveu de 1723.

(3) St. de Merval, *Documents relatifs à la fondation du Havre*, p. 411.

Dans le bourg de Montivilliers, la plupart des terres payaient également le relief et étaient exemptes de treizième. Les habitants protestèrent lors de la rédaction des coutumes locales contre les prétentions du baron du Bec Crespin en cette matière, affirmant que celui-ci n'avait aucun droit « de prendre et lever lesdits relliefs et traizièmes dont ladite ville a esté de tous temps exempte et n'en a esté oncques payé aulcun (1). » Mais leurs prétentions devaient être mal fondées ou tout au moins exagérées, car nous voyons presque toutes les terres de Montivilliers soumises au droit de mutation. On peut en relever de nombreux exemples. Les maisons dépendant du curé de Sainte-Croix, dans la partie occidentale de la ville, sont de par leurs aveux soumises au droit de relief, au service de prévôté et « autres droits seigneuriaux quand ils échéent », sans qu'il soit fait mention de treizième ; quand une maison par exception y est obligée, il en est fait mention spéciale et l'on éprouve même parfois le besoin d'approuver le mot treizième. Dans beaucoup d'autres aveux, le droit de treizième est formellement écarté (2).

Il est vrai que dans la même ville il y a aussi bien des terres soumises à la fois au relief et au treizième, par exemple beaucoup des terrains dépendant de Saint-Sauveur (3) ; d'autres comme ceux du château Soyer, franc fief de la tou-

(1) Arch. municipales du Havre, FF 1, Liasse 4.

(2) Arch. municipales de Montivilliers. Aveux des maisons dépendant de Sainte-Croix : « et autres droits et devoirs seigneuriaux qui sont dubs en franc bourg » (aveu de 1653 d'une maison sise rue Assiquet).

(3) Arch. municipales de Montivilliers. Gâges plèges de Saint-Sauveur.

relle, sont exempts de l'un et de l'autre « pour estre ledit fonds situé en franc bourgage (1) »

Ainsi toutes les combinaisons sont possibles et cela dans l'intérieur de la même ville ; selon que l'on exige à la fois l'un et l'autre des deux droits de mutation, entre vifs et à cause de mort, où qu'on exige seulement l'un ou l'autre, ces bourgages s'éloignent ou se rapprochent du type ordinaire du bourgage d'une part et de l'autre de la roture ordinaire de campagne.

C. — Services ou corvées.

Ni le *Grand Coutumier*, ni la *Coutume réformée* ne disent expressément que le tenant en bourgage est exempt de corvées. Néanmoins le bourgage étant une tenure privilégiée, étant d'autre part une tenure surtout urbaine, semble bien devoir par nature être soustrait à cette forme primitive de l'exploitation seigneuriale. De plus, si l'on en croit un arrêt de l'Echiquier de 1214, rapporté dans le recueil de M. Delisle, sous le numéro 140, le bourgage est une terre qui ne doit au Seigneur rien de plus qu'une rente en argent, un cens, et la terre qui doit des services n'est pas un bourgage. Le sens du texte est certain (2).

(1) Arch. municipales de Montivilliers. Aveux de 1613 et 1789. On pourrait multiplier ces exemples. Citons encore la Vieille Lyre : Aveu de 1619 d'une maison « en la paroisse de la Vieille Lyre en ladicte bourgeoisie » qui se déclare « subject en reliefs deubz et devoirs seigneuriaux... comme les aultres tenans dans ladicte bourgeoisie » (Archives de l'Eure H. 479).

(2) *Judicatum est de masuris de Argenciis quod masura cum terra rationabili que se acquitat per unum redditum nominatum est burgagium ; terra vero que se acquitat per redditum*

Telle est bien en effet la condition la plus ordinaire des bourgages, du moins dans les villes importantes de la province. Mais les tenures en bourgage des petites agglomérations rurales et même celles de véritables villes devaient à leur seigneur certains services.

Plusieurs paroisses rurales en bourgage sont indiquées avec le détail des services dûs dans un aveu de la baronnie de Ferrières de 1604, déjà cité plus haut. On y voit mentionnées des « droictures de corvéz à bestes trayantes à harnois » sur les mesures bourgeoises de Chambrais. Dans la paroisse de Ferrières « en la bourgeoisie du Coulobier » plusieurs tenants « sont sujets par le moyen de leurs ténements et héritages et à la semonce l'un de l'autre de venir aux fenner de mesdits prays de Ferrières ». Les bourgeois d'Aucquainville doivent une journée de fenage par mesure et sont tenus de charger le bois sur les charrettes quand le seigneur en a besoin pour la réparation de son château (1). Les petites localités tenues en bourgage de l'abbaye de Saint-Ouen de Rouen, devaient des services analogues (2).

Mais on peut citer des bourgs d'importance plus considérable où des services étaient dûs au seigneur. Encore au xviii^e siècle, les bourgeois de Flers devaient une journée de huée ou de chasse dans la forêt de Halouse, des journées de fenage dans certains prés du seigneur (ils payaient

per se et que per servitia per deorsum masuras. Le texte est évidemment altéré, mais il est certain qu'il oppose la tenure qui doit des services à celle qui ne doit que le *redditus*. Cf. *Supra* p. 20.

(1) Le Prevost, II, 92.

(2) Delisle, *Etude sur la condition de la classe agricole*, p. 702.

une rente de douze deniers pour être exempts du fenage dans certaines autres prairies) ; enfin ils sont tenus de garder les malfaiteurs (1).

Le terrier du bourgage de Montivilliers, analysé plus haut, fournit, sur les services dûs par les tenants en bourgage de cette ville, d'amples renseignements. On se souvient que le territoire urbain de Montivilliers est l'objet d'une triple division : en fiefs (division qui ne comprend qu'une partie de la ville), en mesures et en places. Dans la partie divisée en fiefs, c'est par fief que les services sont déterminés, et de ces services mêmes est fréquemment tirée la dénomination du fief : le fief du paon, dont les tenants doivent ensemble offrir un paon au roi chaque fois qu'il passe à Lillebonne (2), le fief des forges ainsi nommé parce que les tenants doivent faire tous les travaux de forge et de chaudronnerie dont l'abbaye peut avoir besoin, le fief de Siffreville, qui est soumis à la charge de porter les messages de l'abbesse au prévôt de Siffreville ou Chiffreville dans l'Orne, etc. Quelques fiefs comme le fief Papillon, le fief du Moutardier ne doivent aucun service.

Parmi les mesures, quelques-unes également en sont exemptes (mesure aux violettes, mesure Thibault Daniel, etc.), mais la plupart sont soumises à des services d'ailleurs à peu près uniformes dans toute la ville. Le terrier en distingue différents types, mais qui ne se dis-

(1) Laferrière, *Histoire de Flers*, p. 11. D'après un aveu de 1723.

(2) Le bourgage de Monstievilliers, f° 2 r°. « Du fieu du paon lequel fieu ne doit aucun service ne moulte ne coustume fors seulement les tenans dudit fief doivent porter ung paon à Lillebonne touteffois que le roy vient et trouver ledit paon et présenter de par mesdames. »

tinguent que par des détails insignifiants. Voici par exemple les services dûs par la mesure Crespin qui servait de modèle à un grand nombre d'autres mesures. « Le doint curer, le larron garder, le sain abuer, le mesrien lever dedens les murs de l'abbaye le jour a Penthecouste et se les murs de ladite abbaye de Monstievilliers estoient despechiéz ou abatuz doit garder son tour tant qu'ils soient reffaiz et appareilliez (1) ». Ces services étaient dûs conjointement par tous les tenants de la mesure, puisque pour les services comme pour la redevance c'est la mesure qui forme l'unité.

On peut juger par ces exemples que même dans des agglomérations d'une certaine importance, l'exploitation seigneuriale continuait à s'exercer sous toutes ses formes (2).

§ II. Régime successoral. — Droit des gens mariés.

Si les conditions de l'exploitation seigneuriale varient pour le bourgage d'une localité à une autre, il est aisé de

(1) Le bourgage de Monstievilliers, f° 5, r°. Le « sain abuer » c'est probablement convertir en fumier les détritux de l'abbaye ; le « mesrien lever » transporter des poutres.

(2) Dans des villes de premier ordre comme Evreux, on trouve même certaines maisons devant des services. *Decanus ebroicensis et capitulum Matildi de Forset salutem. Concedimus tibi et heredi tuo anniversarium diem obitus vestri in ecclesia nostra singulis annis celebrandum pro quictatione domus Heberti dicti prepositi canonici nostri salvo tibi et heredibus tuis censu XII denariorum annuatim vobis reddendorum in diebus Pentecostis et quibusdam serviciis que alie domus ejusdem feodi debent*, 1180-1210. Archives de l'Eure G. 122. Cartulaire du chapitre d'Evreux, n° 184 f° 39 r°.

constater, par la simple étude des usages locaux rédigés quelques années après la *Coutume réformée*, que les règles de succession et le droit des gens mariés sont également loin de l'uniformité dans tous les bourgages normands. Il y a d'une part des biens de bourgage qui suivent en quelques points le droit commun des rotures, d'autre part, il y a des biens hors bourgage qui se partagent dans les successions et après dissolution du mariage comme des bourgages. Ces deux sortes d'exceptions au droit commun sont mentionnées par les usages locaux. Mais les rédacteurs de ces usages ne se sont pas donné pour but d'indiquer quelles localités étaient en bourgage. Par conséquent, les bourgages ne seront mentionnés que lorsqu'ils feront exception au droit commun de ces tenures et les terres qui, dans les usages locaux, sont indiquées comme régies par les mêmes règles que les bourgages, ne doivent pas être considérées comme des bourgages, mais bien comme des tenures rurales. Il arrive cependant que les auteurs leur donnent le nom de bourgages. Ainsi d'après l'art. 2 des usages locaux de la vicomté de Montivilliers, les héritages de Graville se partagent également entre frères. Mais ils ne sont pas désignés comme bourgages et l'on doit même dire que, s'ils étaient bourgages, la mention faite dans les usages locaux serait inutile. Cela n'empêche pas Houard d'écrire : « La paroisse de Graville en la vicomté de Montivilliers est réputée bourgage et les biens y sont partables également entre frères parce que l'art. 2 des usages locaux de ladite vicomté lui conserve ce privilège (1) ». D'autre part, dans les pages qui précèdent, ont été citées bien des

(1) Houard, *Dictionnaire de la coutume de Normandie*. V. *bourgage*.

terres qui portent indiscutablement le nom de bourgage et qui, cependant, depuis l'aveu jusqu'au paiement des droits de relief et treizième, sont entièrement assimilables aux rotures ordinaires. Si ces biens ont pu être rangés parmi les biens de bourgage, ce ne peut être que parce qu'ils suivent les mêmes règles successorales et font l'objet d'une communauté matrimoniale restreinte.

Quelle différence peut-on relever entre ces bourgages et les biens qui, d'après les usages locaux, sans être des bourgages sont régis par les mêmes règles ? Les uns et les autres forment ensemble une classe intermédiaire entre le bourgage et la tenure rurale. Ces extensions des règles du bourgage sont d'ailleurs beaucoup plus nombreuses que le phénomène inverse, c'est-à-dire l'application à des biens de bourgage du droit commun des rotures.

1° *Droit d'aînesse*. — Le droit d'aînesse qui dans la *Coutume générale* permet à l'aîné de prendre le principal manoir roturier à charge de récompense (1), dans la *Coutume de Caux* de prendre sans récompense et ce principal manoir et les deux tiers de la succession (2), ne s'applique pas au bourgage d'après le droit commun (3). Les usages locaux nous font connaître à cette règle quelques exceptions.

Aucun bourgage, il est vrai, n'est soumis aux règles successorales du pays de Caux ; mais il en est quelques-uns pour lesquels subsiste le préciput roturier ordinaire à charge de récompense. Les usages de la vicomté de Bayeux donnent expressément à l'aîné son préciput « soit en ville, soit aux champs... en faisant par ledit aîné à ses puînés récom-

(1) *Coutume* de 1583, art. 356.

(2) Art. 279.

(3) Cf. *Supra*, p. 74.

pense en rentes (1) ». Il en est de même à Gisors (art. 3) (2), et aussi à Gournay pour les immeubles tenus d'autres seigneurs que du duc de Longueville (3).

En sens inverse, la règle du partage égal entre frères était assez répandue dans les campagnes. Dans deux vicomtés entières, le préciput roturier est inconnu : celle de Caen, où l'aîné n'a que le droit, une fois les lots faits, de choisir le premier (4), et celle de Vire (5) ; les vingt-quatre paroisses l'ignorent également (6). Dans les autres vicomtés, des paroisses nombreuses sont encore exceptées de la règle générale (7).

2° *Droit des filles*. — En bourgage, les filles prennent part égale avec leurs frères quand elles viennent à partage, sans que ceux-ci puissent leur opposer qu'il y a moins de ménages que de frères (8).

Un petit nombre de coutumes locales restreint leurs droits. Cette part égale ne leur appartient point dans les

(1) Usages locaux de la vicomté de Bayeux, art. 4.

(2) Usages locaux de la vicomté de Gisors, art. 3. « Et quant aux maisons de la ville et fauxbourgs de Gisors, le fils aîné aura droit d'opter telle maison qu'il voudra de la succession paternelle et maternelle en baillant récompense à ses puînés en autres héritages de la même succession ou en deniers. »

(3) Usages locaux de la vicomté de Neufchatel, art. 4.

(4) Usages locaux de la vicomté de Caen, art. 2.

(5) Usages locaux de la vicomté de Vire, art. 3.

(6) Coutumes et usages locaux des vingt-quatre paroisses... qui sont du ressort de Gournay, assis delà la rivière d'Epte, art. 11.

(7) Usages locaux de la vicomté de Rouen, art. 1 et 2 ; de la vicomté de Caudebec, art. 1, 3, 4, 5, 6, 7 ; de la vicomté d'Arques, art. 1 ; de la vicomté de Montivilliers, art. 2.

(8) Coutume générale, art. 270 et 271.

bourgs de Villequier et de Saint-Wandrille (1). Dans plusieurs localités, les usages prennent soin de dire que les biens sont « partables entre frères à la charge du mariage des sœurs », formule opposée à celle qui partage les biens entre frères et sœurs. Enfin, il est expressément indiqué que dans la vicomté de Bayeux on ne distingue pas entre les biens de bourgage et les biens en coutume générale. « Les sœurs n'entrent en discussion de partage avec leurs frères soit en bourgage ou hors bourgage : mais leur est, par les frères donné mariage si mieux ils n'aiment leur laisser la tierce partie de la succession ou les recevoir à partage sans distinction de ce qui est en bourgage ou dehors (2). » Il en est encore ainsi dans la vicomté de Vire (3).

Beaucoup de biens de campagne en revanche se partagent également entre frères et sœurs. Mais ici une question préliminaire se pose. Quelle est la portée de la formule « partable entre frères et sœurs » ? Faut-il sous-entendre la restriction qui termine l'art. 270 de la *Coutume générale* : « au cas que les filles fussent reçues à partage ; » ou faut-il admettre dans tous les cas les filles comme héritières en concurrence avec les frères ? La question était discutée. La jurisprudence voulait restreindre le droit des filles au cas de la réserve à partage. Basnage cite un arrêt du Parlement du 11 janvier 1668 relatif à des héritages situés à Bolbec ; lui-même plaidait dans cette affaire. Il soutenait que si l'art. 4 des usages locaux de la vicomté de Caudebec a simplement pour but d'indiquer que les héri-

(1) Usages locaux de la vicomté de Caudebec, art. 3 et 5.

(2) Usages locaux de la vicomté de Bayeux, art. 7.

(3) Usages locaux de la vicomté de Vire, art. 2.

tages sis à Bolbec sont en bourgage et se partagent comme tels, il est inutile ; attendu que les usages locaux n'ont pas prétendu donner une liste des localités en bourgage. Par conséquent, en déclarant que les filles prennent part égale sur ces biens, l'article entend les appeler à la succession à titre d'héritières dans tous les cas. Le Parlement ne se rendit pas à ces arguments et confirma la sentence du vicomte qui avait refusé d'admettre au partage les filles non réservées (1).

Il est cependant difficile de croire que l'art. 4, dans la pensée de ses rédacteurs, ne visât que la fille réservée à partage. Si on l'interprète ainsi, la fin de l'article est inexplicable. En effet, après avoir indiqué que les héritages « assis dedans le bourg de Bollebec » se partagent également entre frères et sœurs, il ajoute : « et néanmoins où les filles seront mariées par le père ou frères, elles ne pourront demander partage. » Cette dernière restriction est absolument conforme au droit commun ; il faut donc par *a contrario* conclure que la fille qui n'a pas été mariée par son père ou ses frères a droit d'exiger le partage.

L'art. 3 des usages de la même vicomté de Caudebec semble comporter la même interprétation. Certains héritages y sont désignés comme étant « partables entre frères et sœurs ou autres cohéritiers » avec cette restriction que les filles ne peuvent y réclamer plus du tiers. C'est le droit commun des rotures dans le cas où la fille a été réservée à partage ; par conséquent, l'article, utile en ce qu'il ramène au droit commun les héritages en bourgage du bourg de Villequier, ne contiendrait qu'un rappel de la *Coutume générale* en ce qui concerne les autres paroisses rurales. Pour

(1) Basnage sur l'art. 270, I, p. 477, éd. 1778.

que l'art. ait une raison d'être, il faut qu'il donne aux filles un droit de succession même quand elles n'ont pas été réservées.

C'est ainsi d'ailleurs que Merville entend les articles des *Coutumes locales* qui appellent les sœurs au partage égal avec leurs frères. « Les sœurs, dit-il sur cet art. 3, viennent à ces biens avec leurs frères comme héritières de droit et sans y avoir été réservées par père et mère (1). » Malgré cela, la jurisprudence du Parlement s'efforçait de restreindre suivant l'esprit de l'art. 270 les droits reconnus aux filles par les *Coutumes locales*.

Sous la réserve de cette observation, on peut citer comme étendant hors bourgage la règle de l'égalité entre frères et sœurs les art. 4, 6 et 7 de la vicomté de Caudebec et les usages des vingt-quatre paroisses tout entières (2). Dans les vicomtés d'Evreux, de Beaumont-le-Roger, de Breteuil et de Gisors, on se contente d'écarter la règle de l'art. 271 qui permet aux frères de prendre chacun un ménage sans récompense vis-à-vis des sœurs (3).

3° *Droit de conquêts*. — La communauté réduite aux acquêts en bourgage, que la *Coutume de Normandie* reconnaît sans lui donner ce nom, est repoussée par les usages locaux de certaines vicomtés, qui ne reconnaissent à la femme qu'un droit d'usufruit sur la moitié des conquêts en bourgage comme sur les autres conquêts. Telle est la

[1] Merville, Commentaire de la *Coutume de Normandie*. Sur l'art. 3 des usages locaux de la vicomté de Caudebec.

(2) Usages locaux des vingt-quatre paroisses, art. 11.

(3) Usages locaux de la vicomté d'Evreux et Nonancourt, art. 1 ; de la vicomté de Beaumont-le-Roger, art. 1 ; de la vicomté de Conches et Breteuil, art. 1 ; de la vicomté de Gisors, art. 2.

coutume des vicomtés de Montivilliers (1) et de Caen (2) ; il en était de même à Bayeux et à Cérisy (3).

En sens inverse, cette communauté réduite aux acquêts s'était extraordinairement développée sur les biens de campagne. L'article 329 de la *Coutume générale* l'admet dans toute l'étendue de l'un des sept bailliages de Normandie, celui de Gisors (4). Elle existe encore dans la châtellenie d'Alençon (5) et dans les vingt-quatre paroisses sur tous les immeubles en bourgage ou hors bourgage (6). Elle est aussi reconnue isolément dans quelques villages de la vicomté de Pont-de-l'Arche (7) et dans toute la région avoisinant la ville d'Arques (8).

Parmi les règles de droit privé considérées comme particulières au bourgage, c'est, on le voit, celle qui a reçu la plus grande extension sur les biens ruraux.

En résumé, hors des bourgages proprement dits, il y a de nombreux immeubles qui se comportent dans les successions et dans la liquidation des biens après mariage comme des bourgages. Si à ces biens nous joignons ceux qui, bien que dits en bourgage, sont soumis à toute la rigueur de l'ex-

(1) Usages locaux de la vicomté de Montivilliers, art. 1.

(2) Usages locaux de la vicomté de Caen, art. 1.

(3) Usages locaux de la vicomté de Bayeux, art. 1 et 6.

(4) « La femme, après la mort du mari, a la moitié en propriété des conquêts faits en bourgage constant le mariage : et quant aux conquêts faits hors bourgage, la femme a la moitié en propriété au bailliage de Gisors et en usufruit au bailliage de Caux et le tiers en usufruit aux autres bailliages et vicomtés. »

(5) Usages locaux de la Châtellenie d'Alençon, art. 1.

(6) Usages locaux des vingt-quatre paroisses, art. 20.

(7) Usages locaux de la vicomté de Pont-de-l'Arche, art. 1.

(8) Usages locaux de la vicomté d'Arques, art 1, *in fine*.

ploitation seigneuriale et qui ne se différencient par conséquent des rotures ordinaires que par l'application de ces règles de droit privé, nous nous rendrons compte aisément que ces règles ne sont pas aussi spéciales au bourgage que la lecture de la *Coutume générale* pourrait le faire supposer.

§ III. — *Classification des bourgages.*

L'infinie diversité que nous avons constatée dans la condition des biens de bourgage peut, croyons-nous, être ramenée à quelques types principaux. La classification pourrait être faite à deux points de vue. On pourrait, prenant pour base les règles de droit successoral et matrimonial, distinguer parmi les bourgages suivant les droits qu'y possèdent les filles, les puînés, les femmes. On établirait ainsi une série de catégories s'échelonnant du droit commun des rotures au droit commun des bourgages. On peut aussi prendre pour base l'exploitation seigneuriale et distinguer les bourgages suivant qu'ils y sont plus ou moins soumis.

Cette seconde classification offrira plus d'intérêt que la première. D'abord les règles de droit privé qui régissent la tenure en bourgage ne lui sont peut-être pas assez particulières pour être prises comme critérium. En outre et surtout, cette seconde classification permettra seule de se rendre un compte exact de la nature juridique du bourgage, qui doit être étudiée dans le chapitre suivant.

En conséquence, nous rangerons dans une première catégorie les tenures en bourgage dont la condition est déterminée par l'art. 138 de la *Coutume générale*. Ce sont des biens roturiers relevant d'un seigneur, que les tenants reconnaissent par une déclaration, qui tient lieu de l'aveu ordinaire et à qui ils payent une rente seigneuriale. Ils sont

en outre soumis à toutes les obligations qui dérivent de l'existence de cette rente seigneuriale : plaids, gages-plèges, etc. Mais ils ne payent aucun droit de mutation ni entre vifs, ni à cause de mort et ne doivent point de corvées. C'est là le droit commun du bourgage ; dans le doute sur les devoirs du tenant envers son seigneur et en admettant bien entendu que la qualité de bourgage ne soit pas contestée au fonds en question, c'est à l'art. 138 qu'on se référera. On peut appeler cette première catégorie le bourgage type.

Au-dessous de ce bourgage type, dans une situation moins avantageuse pour le tenant, nous réunirons en une seule classe tous les bourgages auxquels fait allusion la phrase finale de l'art. 138, ceux qui doivent le relief ou le treizième ou des corvées ou tout cela à la fois, de telle sorte que certains d'entre eux ne se distinguent des rotures ordinaires que par l'application de quelques règles de droit privé. Dans cette catégorie figurera par exemple le bourgage de Montivilliers. Les tenants du curé de Sainte-Croix rendent aveu, payent relief et treizième, font le service de prévôté. Si l'aveu n'est pas rendu, le seigneur saisit le fonds ; s'il y a simple retard dans le paiement, il condamne à l'amende. Il est indispensable de distinguer une tenure de ce genre de celle que décrit l'art. 138, avec laquelle elle n'a de commun, outre le nom, que le partage égal entre frères et sœurs.

Au contraire il y a au-dessus du bourgage type une troisième catégorie de bourgages. Nous y faisons rentrer les fonds qui ne sont soumis à aucun des droits seigneuriaux même pas à la rente seigneuriale. Telle est en général la condition des biens à Rouen, à Caen, à Bayeux, dans les plus anciennes et les plus importantes villes de la province.

Ces héritages sont plutôt semblables à des francs-alleux qu'à des tenures roturières.

Nous aboutissons par conséquent à une division tripartite dont la Coutume elle-même nous fournit les cadres, puisque les bourgages sont classés par comparaison avec l'article 138, suivant qu'ils répondent à sa définition ou au contraire qu'ils constituent une forme de propriété inférieure ou supérieure à celle du bourgage type. C'est à l'aide de cette classification que nous allons pouvoir aborder la question de la nature juridique du bourgage.

CHAPITRE III

NATURE JURIDIQUE DU BOURGAGE

Cette question de la nature juridique du bourgage a été l'objet de controverses nombreuses. On peut résumer la difficulté dans cette interrogation : la tenure en bourgage est-elle ou n'est-elle pas une espèce de franc-allev ? Mais ainsi posée, la question a un double aspect : c'est à la fois un problème historique et une controverse juridique. Le bourgage est-il une survivance de l'ancien alleu de l'époque franque, de l'antique propriété libre, antérieure au régime féodal ? Le bourgage présente-t-il, aux époques où nous pouvons l'étudier dans les textes de Coutumes et dans les documents de la pratique, les traits caractéristiques du franc-allev ?

Ces deux aspects de la question sont généralement confondus chez nos anciens jurisconsultes. Mais nous n'en voulons considérer qu'un dans ce chapitre, la question d'origine devant faire l'objet de développements ultérieurs. La question peut d'ailleurs fort bien être scindée et la réponse faite à l'une de ses parties ne préjuge point la réponse qui sera faite à la seconde. Tous les auteurs s'accordent en effet à distinguer le franc-allev de nature et le franc-allev de con-

cession (1). Si nous disons que tels bourgages nous paraissent avoir la nature du franc-alleu, cela signifiera non point que ce sont d'anciens alleux de l'époque franque, mais simplement qu'ils réunissent, à l'époque où nous les considérons, tous les caractères du franc-alleu.

Même ainsi restreinte, la question n'est pas susceptible d'une réponse unique. De la classification que nous avons proposée il résulte, en effet, que la tenure en bourgage est une forme de propriété intermédiaire entre la roture ordinaire en mouvance seigneuriale et la propriété entièrement libre, le franc-alleu (2). Suivant leur place dans la classification, les différentes tenures en bourgage sont plus ou moins rapprochées de l'un ou de l'autre de ces aboutissants. Au dernier degré nous avons pu constater que l'assimilation est complète entre certaines tenures dites cependant en bourgage et la roture ordinaire. Nous allons essayer de montrer qu'il y a par contre assimilation entre le franc-alleu et la classe la plus élevée des bourgages que l'on peut dénommer bourgages-alleux.

Pour établir ce point, nous commencerons par constater dans les textes et les commentateurs la confusion perpétuelle (au moins apparente) du franc-alleu et du bourgage. Puis nous tenterons un parallèle entre le franc-alleu et nos différentes classes de bourgage. Ayant ainsi montré que

(1) Louet, *Recueil d'arrêts*, C. xxi, 20, Basnage, *Commentaires* sur l'art. 102, I, p. 163, éd. 1778.

(2) On présente quelquefois le bourgage comme un intermédiaire entre le fief et le franc-alleu (Glasson, *Histoire des institutions de la France*, IV, 420). Il nous semble au contraire que rien ne rapproche le bourgage du fief ou tenure noble : c'est essentiellement un bien roturier qui ne connaît ni la garde, ni la foi et hommage.

l'assimilation peut logiquement être établie entre la classe la plus élevée des bourgages et le franc-alieu, nous essayerons de montrer que la distinction adoptée permet seule de rendre compte des apparentes contradictions que contiennent les textes et les écrits des jurisconsultes.

§ I. — *Confusion du bourgage et du franc-alieu.*

Après avoir énuméré les quatre sortes de tenures qui existent en Normandie : par parage, par hommage, par bourgage et par aumône, le *Grand Coutumier* ajoute dans le ch. 26 : *per burgagium autem tenentur alodia et masure in burgis constitute*. Telle est du moins la leçon adoptée¹ par M. Tardif; d'autres manuscrits portent au lieu de *alodia* le mot *feodi* (1). Le texte français dit « fiefs »; par contre, la traduction en vers donne :

Alleux sont tenus pour borgages
et aussi des bours les mesnages
qui lusaige des bours retiennent (2).

Ce qui est la traduction littérale du texte donné par l'édition Tardif.

Ces textes sont de la fin du xiii^e siècle et à cette époque le sens du mot alieu semble fixé d'une manière définitive. M. Delisle a relevé des sens très divers du mot *alodium*

(1) Edition de Gruchy, *L'Ancienne coutume de Normandie*, ch. 31.

(2) Houard, *Dictionnaire de la Coutume de Normandie*, IV, suppl. p. 84.

en Normandie, mais à une époque antérieure (1). On doit donc admettre que le *Grand Coutumier* considère au moins certains bourgages comme des alleux ; mais seulement certains bourgages et non pas tous, puisqu'il distingue les *alodia* d'une part (alleux dans la coutume en vers) et de l'autre les *masure in burgis constitute* (des bours les mesnages). Il est vrai que dans le même chapitre le bourgage est classé parmi les tenures, nom qui par lui-même indique une directe seigneuriale. Mais il ne faut pas accorder trop d'importance à cet argument : on sait que d'une manière générale la terminologie de ces époques est un peu flottante et plus précisément on possède des exemples nombreux de l'expression contradictoire : tenir en franc-alleu. M. Chénon en rapporte plusieurs exemples (2) auxquels on peut ajouter pour la Normandie l'exemple typique de l'art 99 de la *Coutume réformée* : « les biens sont nobles, roturiers ou tenus en franc-alleu (3). »

D'ailleurs la même confusion est répétée au xv^e siècle dans le plus ancien des stiles de procéder. « Les héritages labourables assis en bourgage, c'est assavoir à une lieue ou environ de la ville, laquelle distance est nommée en France banlieue, sont tenus en franc ailleu, ne ils n'en doivent ne vest ne devest, ne saisine ne dessaisine, fons de terre ou autre redevance quelconque (4). » C'est là une excellente définition du franc-alleu tout à fait analogue d'ailleurs à celle que contient le *Grand Coutumier* de France de

(1) Delisle, *Etude sur la condition de la classe agricole*, pp. 41 à 43.

(2) Chénon, *Histoire des alleux*, pp. 78 et 80.

(3) Cf. aussi. *Usages locaux de la vicomté de Bayeux*, art. 2.

(4) *Coutume, stile et usage*, ch. 43. Des fiefs.

Jacques d'Ableiges (1). Il n'y a pas là un mot pris pour un autre, le stile de procéder considère bien les bourgages dont il parle comme de véritables alleux.

M. Glasson pense que la même confusion existe dans la *Coutume réformée* qui classe les héritages en trois grandes catégories : nobles, roturiers, francs-alleux (2). Il est peu vraisemblable en effet que l'on ait oublié dans cette classification générale la tenure en bourgage, qui était si répandue en Normandie. Il est probable par conséquent qu'en écrivant franc-alleu, les rédacteurs de la *Coutume* songeaient au bourgage.

La confusion est plus frappante encore dans les usages locaux et dans le procès-verbal de leur rédaction. A une première lecture, les coutumes locales de la vicomté de Bayeux présentent une distinction formelle entre le bourgage et le franc-alleu. C'est ainsi que d'après leur art. 2 « les maisons et héritages de la ville et fauxbourgs de Bayeux et partie de la banlieue... sont tenus en franc-aleu ; » tandis que suivant l'article 6 « il y a droit de bourgeoisie à Thorigny, Cerisy, Isigny. » Cependant pour ces mêmes héritages de Bayeux qui sont tenus en franc-alleu, l'article 3 des mêmes usages croit devoir écarter formellement une règle que la coutume générale édicte pour le bourgage. L'ancienne règle qui fixe à vingt-quatre heures le délai d'exercice du retrait, et qui n'était plus depuis le xv^e siècle au moins qu'un usage local de quelques vicomtés, disparaît de la

(1) *Grand coutumier de France*. Liv. II, ch. 33. « Franc alleu est un héritage tellement franc que il ne doit point de fons de terre ne d'icelluy n'est aucun seigneur foncier et ne doit vest ne devest, ne ventes ne saisine ne aultre servitude à quelque seigneur ».

(2) Glasson, *Histoire des institutions de la France*, II, p. 503.

Coutume réformée, et dans les endroits où elle avait subsisté, on porte le délai à quarante jours. Bayeux n'était pas compris dans le nombre des villes ayant gardé l'ancienne règle, néanmoins, comme elle appartient à la même région de la Basse-Normandie que les villes où celle-ci s'était conservée, on crut bon de rappeler dans les usages locaux que le délai était ici le délai ordinaire d'un an et jour. L'article 3 porte que les « venditions faites d'héritages tenus en franc-aleu en ladite vicomté de Bayeux peuvent être retirés par clameur dans l'an et jour de la lecture et publication du contrat. »

Et voici en quels termes le procès-verbal relate les observations qui donnèrent naissance à cet article : « Et outre par leurs dits avis et consentement a été ordonné que de l'article 454 de la Coutume passé pour nouvelle, touchant les retraits des héritages tenus en bourgeoisie, ladite ville de Bayeux en sera distraite et suivant leur ancien usage local les venditions faites d'héritages tenus en franc-aleu... etc. » (1). La confusion du bourgage et du franc-aleu ne saurait être plus flagrante.

Les mots alleu et bourgage se trouvent souvent accolés dans une expression unique. Dans un procès-verbal de l'assemblée tenue à Gisors pour la rédaction des usages locaux, il est dit que les villes de Gisors et Néaufle étaient en franc-bourg et franc-aleu (2). De même quand René, duc d'Alençon, obtempérant aux prières des habitants de cette ville, leur accorde la faveur de tenir leurs terres en bourgage, il se sert d'une expression analogue : « que nos dites ville et faubourgs soient dite, nommée, régie et gouvernée en toutes

(1) *Procès verbal des coutumes locales*. Basnage, *Œuvres* I, suppl. p. 100, éd. 1778.

(2) Arch. Eure, E. 1803, 2.

autres choses de franc-alleu et bourgade selon la coutume du pays et que sont nos bonnes villes tenues en franc-alleu et bourgade (1). » Ces exemples pourraient être multipliés.

La terminologie des commentateurs n'est pas plus nette que celle des textes qu'ils expliquent. Terrien, sur le chapitre du bourgage du *Grand Coutumier*, considère les bourgages comme des alleux « qui ne sont tenus en fief d'aucun seigneur et sont libres et francs de toute sujétion comme le propre bien et vrai pratriimoine de celui qui les possède, lesquels il peut vendre et hypothéquer sans le consentement d'aucun, ne reconnaissant à cause d'iceux aucun seigneur sinon le Roy quant à la juridiction et la souveraineté » (2).

La plupart des jurisconsultes normands reproduisent cette opinion en passant et sans chercher à éclairer la question, se contentant, comme Basnage, de dire que le bourgage n'est pas suffisamment défini dans la *Coutume réformée* et qu'il faut pour en avoir une notion exacte recourir au *Grand Coutumier* (3).

Au xviii^e siècle seulement, la question fut assez clairement posée et discutée par Houard dans ses *Anciennes loix des François*. « Presque tous ceux qui ont écrit du droit coutumier, dit-il, ont confondu le bourgage, le franc-alleu et la bourgeoisie ; cependant ces différentes possessions n'ont ni la même origine ni les mêmes prérogatives :

1^o Le franc-alleu pouvoit exister dans les villes comme dans les campagnes ; ce n'étoit point une tenure parce qu'il ne devoit point son être à l'inféodation ; il n'étoit sujet à

(1) O. Desnos, *Histoire de la ville d'Alençon*, II, 415.

(2) Terrien, *Commentaire du droit civil tant public que privé observé au pays et duché de Normandie*, p. 180.

(3) Basnage, sur l'art. 329, I, 546 et 547, éd. 1778.

aucuns seigneurs ni à aucuns devoirs ; il ne reconnoissoit que la juridiction du roi...

2° Le bourgage au contraire désignoit dans son principe une tenure et conséquemment relevoit féodalement d'un seigneur à qui il payoit des rentes ou autres redevances indicatives de la vassalité (1) ».

Comme on peut le constater, c'est le côté historique de la question qui préoccupe Houard le plus vivement : mais il décide en même temps de la nature juridique de notre tenure : le bourgage n'est pas un franc-allev parce qu'il reconnaît un seigneur et que cette reconnaissance se marque suffisamment dans les rentes seigneuriales.

Mais contrairement à cette théorie dans d'autres parties de ses ouvrages, Houard présente le bourgage comme un véritable franc-allev. C'est ainsi que selon lui les devoirs des villes sont alodiaux et non féodaux (2) et que, par privilège antérieur à l'établissement de la féodalité, ces mêmes villes ont la « prérogative de tenir leurs fonds en franc-allev (3). »

Des confusions aussi répétées et chez les meilleurs auteurs doivent pouvoir s'expliquer par une analogie frappante entre le bourgage ou tout au moins certains bourgages et le franc-allev. C'est ce qu'un rapide parallèle entre le franc-allev et les diverses catégories de bourgage peut aisément montrer.

(1) Houard, *Anciennes loix des François*, I, p. 233. Sur la section 162 de Littleton.

(2) Houard, *Dictionnaire de la Coutume de Normandie*. V. ville.

(3) Houard, *op. cit.* V. privilège.

§ II. — *Comparaison du bourgage et du franc-alleu.*

La condition du franc-alleu est trop connue pour qu'il soit utile d'y insister. Il faut noter seulement que les dispositions de la *Coutume de Normandie* sur les droits de déshérence, bâtardise et confiscation créent une différence de plus entre le franc-alleu et la terre en mouvance seigneuriale. Contrairement à la plupart des coutumes, ce n'est pas au roi ou au seigneur haut justicier qu'appartiennent ces droits de déshérence, bâtardise ou confiscation, mais au seigneur de fief (1). L'avantage était d'autant plus grand pour ce dernier que le droit de déshérence trouvait en Normandie des cas d'application plus nombreux que partout ailleurs. En effet au delà du septième degré les parents ne succèdent plus (2), et à défaut d'héritiers à ce degré ou à un degré plus rapproché dans la ligne d'où vient l'héritage, le seigneur exclut les héritiers de l'autre ligne (3). On ne saurait au contraire attribuer les alleux en déshérence ou laissés dans la succession d'un bâtard ou frappés de confiscation qu'au roi ou au seigneur haut justicier.

Mais dans cette alternative les juriconsultes normands ne sont pas d'accord : les uns avec Houard donnent la préférence au seigneur haut justicier (4), les autres comme Basnage accordent ces droits au roi seul (5). Une troisième

(1) Art. 143-146-147. — *Grand coutumier*, ch. 25.

(2) Arrêt de règlement du 6 avril 1666 (connu sous le nom d'articles placités) art. 41. « On succède en Normandie jusqu'au septième degré inclusivement ».

(3) Art. 245.

(4) Houard, *Dictionnaire*. V. aleu.

(5) Basnage, sur l'art. 146, I, p. 266, éd. 1778.

opinion isolée prétendait que les biens en franc-alleu ne pouvaient être confisqués que pour crime de lèse-majesté et qu'alors ils appartenaient au roi (1).

Il faudra encore distinguer l'alleu de la terre en mouvance seigneuriale à l'occasion des droits à payer lors de l'acquisition par une personne morale ecclésiastique. Le roi dans tous les cas percevra le droit d'amortissement; depuis la fin du xiii^e siècle, ce droit frappe régulièrement les alleux. Mais la terre qui dépend d'un seigneur devra de plus payer à ce seigneur une indemnité, et lui fournir homme vivant, mourant et confisquant (2); ce dont le franc-alleu est naturellement dispensé, puisqu'il n'est tenu d'aucun seigneur.

A tous ces points de vue, le bourgage peut-il être assimilé à l'alleu? Si nous établissons d'abord la comparaison entre le franc-alleu et le bourgage type, tel qu'il est décrit dans l'art. 138 de la *Coutume*, il est évidemment impossible d'admettre l'assimilation. Comme le dit fort exactement Houard dans le passage bien connu des Anciennes loix des François, le bourgage se différencie de l'alleu en ce qu'il relève d'un seigneur à qui il paie « des rentes ou autres redevances indicatives de la vassalité. »

La redevance mentionnée dans l'art. 138 a bien le caractère d'un cens ou rente seigneuriale et la déclaration contient une reconnaissance de la directe. *A fortiori* se différencient de l'alleu ceux des biens de bourgage qui, étant soumis à des reliefs ou treizièmes, forment la classe inférieure.

On ne peut donc songer qu'aux bourgages exempts non

(1) Basnage, sur l'art. 102, I, p. 164, éd. 1778.

(2) Art. 140.

seulement des droits de mutation, mais aussi de la redevance annuelle récognitive de la seigneurie.

On sait que, outre ses droits seigneuriaux, le seigneur possède une série de moyens de contrôle, de perception et de contrainte, ayant pour but de lui en assurer la jouissance effective. Il est de toute logique que là où ces droits seigneuriaux sont totalement supprimés y compris même, ce qui est notre hypothèse, le cens ou rente seigneuriale, les droits accessoires doivent disparaître également. Telle était en effet la solution admise. « Le tenant en bourgage qui ne devra aucune rente ne doit point de comparence aux plaids que tient le seigneur pour se faire payer de ses rentes et pour lever l'amende de la rente non payée. » Il n'est pas tenu davantage de comparaître aux gages plèges, en effet « il n'a point de prévôt à nommer pour des charges auxquelles il n'est point sujet, point de rentes et redevances à reconnoître, il n'a point non plus de déclaration à donner sur ventes et achats puisque les héritages en bourgage à l'occasion desquels il seroit appelé sont exempts de reliefs et treizièmes (1). »

Cependant, malgré l'absence de la rente seigneuriale, Flaust, auquel sont empruntées ces claires déductions, ne supprime point la déclaration à laquelle l'art. 138 oblige le tenant en bourgage. Il l'y suppose toujours soumis. Cela peut sembler un défaut de logique, car l'art. 138 indique lui-même que l'objet de cette déclaration est de mentionner les rentes et redevances qui sont dues. Cependant il est certain que même en l'absence de redevance, la déclaration pourra avoir comme effet la reconnaissance d'une sei-

(1) Flaust. *Explication de la Coutume de Normandie*, II, p. 460, titre XVIII, ch. 8, § 3.

gneurie, d'une directe qui peut en temps normal ne rapporter à son titulaire aucun avantage pécuniaire, mais qui en certains cas exceptionnels, déshérence, bâtardise, confiscation, pourra attirer à elle la propriété utile et opérer la réunion de la propriété complète entre les mains du seigneur. En ce cas et à cause de cette reconnaissance de la directe le bourgage même exempt de toute redevance ne saurait être assimilé à l'alleu.

Mais cette déclaration, dernier vestige de la directe seigneuriale, n'existe pas toujours. Dans bien des endroits et en particulier dans les grandes villes, où le bourgage ne dépend d'aucun seigneur particulier, nous n'avons point rencontré de déclaration. Même dans des villes où les possesseurs d'héritages en bourgage étaient restés au moins théoriquement soumis au paiement d'une rente seigneuriale au profit du roi seigneur foncier, cette déclaration n'existe pas ; nous n'en avons trouvé aucune trace au Havre en particulier. A plus forte raison n'en est-il pas question pour des bourgages qui ne paient au roi aucun cens. Si parfois une déclaration fut exigée, ce fut d'une manière temporaire et en dehors des cas dans lesquels la Coutume prescrit de donner aveu (1).

Cette déclaration n'existant pas, la directe qu'elle a pour objet de reconnaître ne se manifeste dans aucune de ses conséquences ordinaires. Nous verrons tout à l'heure en effet que les auteurs accordent au roi les droits de déshérence, de bâtardise et de confiscation sur toute une catégorie de bourgages, ceux justement dont nous nous occupons. Nous concluons qu'une directe seigneuriale dont on

(1) Houard, *Dictionnaire*. V. ville, IV, p. 476.

ne peut saisir une trace en aucune circonstance, si exceptionnelle soit-elle, n'existe pas et que les bourgages en question sont de véritables francs-alleux.

§ III. — *Comment on peut expliquer les contradictions contenues dans les textes et les commentateurs.*

Cette conclusion est d'ailleurs bien conforme à celle des anciens jurisconsultes et ressort en réalité des textes eux-mêmes ; mais le plus souvent le défaut d'une terminologie précise empêche de saisir une distinction réelle. Donnant le même nom de bourgage aux trois catégories que nous connaissons, les rédacteurs et les commentateurs de la Coutume sont contraints de dire tantôt que le bourgage est un alleu, tantôt qu'il est en mouvance seigneuriale suivant qu'ils entendent parler de la classe que nous avons appelée bourgage-allev ou des deux autres qui, prises ensemble, peuvent porter le nom général de bourgage-tenure.

La distinction apparaît assez bien si l'on y fait attention dans le *Grand Coutumier* et dans le *Stile de procéder*. Le premier cite comme tenus en bourgage les *alodia* d'une part et d'autre part les *masure in burgis constitute*, opposant ainsi les alleux aux habitations situées dans l'enceinte des bourgs. Le second, beaucoup moins concis, distingue parmi les héritages en bourgeoisie les terrains non bâtis destinés à la culture qui entourent le bourg dans un rayon d'une lieue « laquelle distance est nommée en France ban-lieue » et les terrains bâtis qui forment le bourg lui-même ; les premiers ne sont soumis à aucune redevance et sont seuls nommés alleux (tenus en franc-allev), les autres sont astreints au paiement d'un cens de douze deniers au profit

du roi. Les explications données dans ce second texte permettent de comprendre le premier. Les *alodia* du *Grand Coutumier* qui s'opposent aux masures situées dans le bourg sont sans doute les terres labourables de banlieue.

Il peut évidemment sembler étrange que les terres de banlieue soient relativement aux terrains proprement urbains dans une situation privilégiée. Mais en elle-même la distinction est fort logique, puisque l'on oppose sous le nom de franc-alleu le bien franc de toute redevance à celui qui est obligé au paiement d'une rente.

Dans la *Coutume réformée* nous pensons avec M. Glasson que les articles qui traitent de l'alleu sont, dans la pensée des rédacteurs, applicables au bourgage ; non pas qu'il y ait eu une simple confusion de termes et que la même tenure soit décrite à deux reprises sous le nom d'alleu d'abord et de bourgage ensuite, mais en ce sens que l'art. 99 et l'art. 102 visent une catégorie de bourgage, le bourgage-alleu, et que l'art. 138 vise les deux autres, c'est-à-dire le bourgage tenure. En effet, l'art. 99 divise les héritages de Normandie en trois classes : nobles, roturiers et francs-alleux ; l'art. 100 contient la définition des biens nobles qui forment la première classe ; de cette définition se tire aisément par un simple *a contrario* celle des héritages roturiers ; l'art. 101 a pour but de mettre en garde contre une confusion possible entre le bien noble et le bien roturier, qui par exception est dans les aveux déclaré tenu par foi et hommage ; enfin l'art. 102 contient la définition du franc alleu : « Les terres de franc-alleu sont celles qui ne reconnoissent supérieur en féodalité et ne sont sujettes à faire ou payer aucuns droits seigneuriaux. » Cette définition ne s'accorde en aucune façon avec celle que l'art. 138 donne du bourgage. Il n'y a donc pas dans les

art. 99 et 102 confusion pure et simple des deux termes.

D'autre part, l'art. 138 ne vise pas toutes les catégories de bourgage que nous connaissons ; il ne parle que des bourgages soumis au paiement d'une unique redevance annuelle et de ceux qui par exception sont soumis à d'autres droits seigneuriaux. La restriction finale n'a été insérée en effet qu'en faveur des seigneurs et sur leur réclamation et non pour sauvegarder la liberté des bourgages-alleux. Cette dernière espèce de bourgage, qui forme la condition des héritages dans les villes les plus considérables de la province, serait ainsi passée sous silence, tandis que la Coutume consacrerait plusieurs articles au franc alleu assez rare cependant dans la campagne normande pour que l'on puisse se poser la question, s'il y a des alleux hors bourgage (1). Cela ne serait pas vraisemblable ; les art. 99 et 102 sont donc précisément écrits en vue du bourgage-alleu.

Le commentateur de l'ancienne coutume, Terrien, est toujours cité comme un partisan de l'assimilation du bourgage à l'alleu. Pour lui, en effet, les bourgages sont des alleux « qui ne sont tenus en fief d'aucun seigneur » et ne reconnaissent « aucun seigneur, sinon le roy quant à la jurisdiction et souveraineté. » Mais il est impossible de croire que Terrien applique cette définition à tous les bourgages. Elle ne s'accorde même en aucune façon avec le texte commenté, puisque le bourgage décrit dans le ch. 31 du *Grand Coutumier* reconnaît un seigneur auquel il paie une rente. Comment Terrien pourrait-il dire qu'un tel bien est « franc et libre de toute sujétion » et ne reconnaît d'autre seigneur que le roi ? La contradiction entre le texte et son commentateur ne peut s'expliquer que si l'on admet que Terrien

(1) Bérault, sur l'art. 102, Flaust, II, p. 445.

pensait en écrivant les lignes précitées à une classe de bourgages autre que celle définie dans le texte ; la classe, en effet, la plus importante dans la pratique et à laquelle un jurisconsulte devait tout d'abord penser puisqu'elle comprend les héritages des villes les plus considérables du duché.

Si l'on passe à l'examen des commentaires de la *Coutume réformée*, on se heurte, à chaque page, aux contradictions les plus étranges. Quelques auteurs cependant établissent clairement la division que nous avons adoptée ; Bérault distingue dans les villes : 1^o les francs-alleux tels qu'ils sont définis dans l'art. 102, « de telle nature sont la plupart des maisons et héritages assis dans les villes et bourgs » ; 2^o les immeubles qui, bien que « tenus des seigneurs féodaux » sont exempts de payer reliefs, treizièmes, etc., ; et 3^o enfin les héritages « sujets à tous les droits seigneuriaux » qui sont visés par l'art. 138 *in fine* (1).

Pesnelle, en commentant l'art. 138, reproduit la même division. Seulement, il réserve le nom de bourgage pour les biens de la deuxième et de la troisième classe, ce qui permet à son annotateur Roupnel de s'élever comme le fait Houard dans les *Anciennes loix des François* contre l'assimilation du bourgage et de l'alleu.

Les autres commentateurs de la coutume normande ne présentent point une distinction aussi nette ; mais tantôt ils parlent du bourgage comme indépendant de toute directe seigneuriale, tantôt ils le présentent comme une tenure dans la mouvance d'un fief. C'est que tantôt ils ont en vue les héritages des grandes cités normandes qui ne reconnaissent, en effet, aucun seigneur et sont de véritables

(1) Bérault, sur l'art. 138.

alleux, tantôt ils pensent au bourgage tel que le décrit l'art. 138. En effet, si parmi les commentateurs les uns assimilaient toujours le bourgage à l'alleu, les autres le considéraient toujours comme une tenure, il faudrait conclure à l'existence de deux écoles différentes; mais presque toujours les deux opinions sont représentées à des endroits différents du même auteur, de telle sorte qu'il est difficile d'admettre une aussi flagrante contradiction.

Houard lui-même, le grand historien du droit normand, serait tombé dans cette contradiction invraisemblable, comme on l'a vu plus haut. Etablissant de la manière la plus nette, dans les *Anciennes loix des François*, la différence entre le bourgage et le franc-alleu, il dit dans son *Dictionnaire de la Coutume de Normandie* que les biens des villes sont « possédés en franc alleu (1) », et il cite un arrêt du 23 décembre 1561, reconnaissant cette qualité d'alleu à des terrains de Rouen. Il est de toute évidence qu'il ne parle pas dans ces différents endroits des mêmes bourgages; il y a des villes dont les fonds sont en effet en franc-alleu et il y en a d'autres où les terres sont tenues en bourgage d'un seigneur particulier ou du roi. Et pour cet auteur, la distinction se rattache à une origine historique différente de ces diverses espèces de propriété : les plus anciennes villes de la province, celles dont l'établissement est antérieur au régime féodal, ont conservé à travers les siècles la franchise primitive de leurs fonds; les autres ne doivent les privilèges plus restreints dont elles jouissent qu'à la concession des seigneurs.

Pour Houard évidemment, comme pour Pesnelle, les seuls biens qui doivent être régulièrement désignés du nom de

(1) Houard, *Dictionnaire*, V. Privilège.

bourgage sont ceux de la seconde catégorie ; mais il se laisse parfois entraîner par l'usage général à donner aux premiers eux-mêmes le nom de bourgage, justifiant ainsi lui-même la confusion contre laquelle il s'est élevé. Les héritages de Rouen par exemple sont des alleux, dit-il au mot Privilège ; et cela ne l'empêche pas d'écrire au mot Banlieue : « il a été jugé que les biens situés dans la banlieue de Rouen étoient bourgage comme cette ville même » ; et au mot Ville il parle de l'allodialité des biens sis dans les bourgages. L'usage du langage courant s'imposait donc à lui comme à tous : le bourgage, c'est tout héritage sis dans une ville ou bourg, c'est le bourg lui-même. Quelques-uns voulaient restreindre ce sens habituel du mot pour donner plus de clarté à la classification des immeubles urbains que nous avons dégagée. Mais ceux-là mêmes oublient parfois leur terminologie scientifique pour la terminologie usuelle.

Il est dans la théorie du bourgage une question que tous les auteurs ont abordée, et à propos de laquelle il est aisé de reconnaître que, seul, le défaut d'une langue précise est la cause de la confusion qui nous étonne aujourd'hui entre le bourgage pris en général et l'alleu. Ce sont les discussions sur les droits de déshérence, de bâtardise et de confiscation et sur l'indemnité due au seigneur pour une acquisition faite par une personne de mainmorte. Si le bourgage est un alleu, ces droits appartiendront au roi (ou suivant d'autres au seigneur haut justicier) et aucun seigneur n'aura d'indemnité à réclamer si le bien vient à passer aux mains d'une église ou d'un monastère. Si, au contraire, le bourgage est une tenure, le seigneur de qui elle relève aura les droits de déshérence, bâtardise et confiscation et réclamera l'indemnité et la constitution d'homme vivant, mou-

rant et confisquant. Ces deux solutions contradictoires sont toutes deux données par les auteurs suivant que leur pensée se porte sur l'une ou l'autre des catégories de bourgage.

Merville par exemple accorde au seigneur les bourgages confisqués (1) et au roi les bourgages en déshérence (2) : contradiction étrange, s'il n'avait soin de préciser pour ces derniers : « Les héritages situés en bourgage et en franc-alleu non tenus d'aucun seigneur. »

Deux points étaient particulièrement discutés à propos du droit d'indemnité et la question se relie intimement à celle des trois droits de déshérence, bâtardise et confiscation. 1° Est-il dû une indemnité pour l'aliénation à une personne morale ecclésiastique d'un immeuble en bourgage ? 2° Si on admet le principe de l'indemnité, cette indemnité ne doit-elle pas être moindre que pour les rotures ordinaires ?

On sait qu'une double obligation pèse sur l'église ou toute autre personne de mainmorte qui acquiert un immeuble en mouvance seigneuriale : le paiement de l'indemnité et la constitution d'homme vivant, mourant et confisquant. Quelques auteurs avaient jadis soutenu que l'acquéreur avait le choix entre ces deux obligations (3), mais le Parlement avait tranché la question en sens contraire en exigeant formellement l'une et l'autre par l'art. 21 du règlement de 1666 (4).

(1) Merville, sur l'art. 143, p. 163. Merville d'ailleurs donne même le nom de franc-alleu à des bourgages sur lesquels il reconnaît l'existence d'une mouvance seigneuriale. C'est le seul auteur chez lequel nous trouvons cette étrange contradiction.

(2) Merville, sur l'art. 146, p. 165.

(3) Godefroy, sur l'art. 140.

(ü) Articles placités 21. « Gens de mainmorte doivent non

Si le bourgage étant une tenure doit faire retour au seigneur en cas de déshérence, bâtardise ou confiscation, il est juste de l'indemniser du préjudice que lui fait subir l'acquisition de l'immeuble par une personne de mainmorte. Dans le cas contraire, il ne saurait être question ni d'indemnité, ni de la constitution d'homme vivant, mourant et confisquant.

Or, nous voyons Basnage, qui, dans un endroit, accorde au roi les bourgages en déshérence (1), se demander dans un autre passage si l'indemnité ne doit pas être moindre ou même tout à fait supprimée sur les bourgages, considérant comme suffisante la constitution d'homme vivant, mourant et confisquant. En effet, la redevance annuelle, seule due par le bourgage ne disparaît pas par le fait de l'aliénation, le seigneur ne perd donc que les droits éventuels de déshérence bâtardise et confiscation et la constitution d'homme vivant, mourant et confisquant suffit à empêcher tout préjudice (2).

Flaust lui aussi accorde au roi le droit de déshérence sur les bourgages (3) ; mais sur la question de l'indemnité il déclare que « quoique le seigneur ne perde point de ses

seulement bailler au seigneur homme vivant, mourant et confisquant à cause de l'héritage non amorti ; mais aussi payer pour l'indemnité le tiers denier du fief noble tombé en mainmorte et le quart denier de la roture.

(1) Basnage, sur l'art 146, I, p. 246. Ed. 1778.

(2) Basnage, sur l'art. 140, I, p. 203. Ed. 1778.

(3) Flaust, II, p. 480, titre XVIII, ch. 10, § 1, « à l'égard des autres biens en franc-aleu ou en bourgage, ils vont au Roi par privilège spécial : il n'y a point de seigneur particulier qui puisse les réclamer ; il n'y a point de parents habiles à succéder ; cependant ces biens ne doivent pas rester vacants et sans maîtres, il faut donc qu'ils retournent au Roi ».

avantages à l'occasion des treizièmes et des droits de relief, il perd relativement aux droits de déshérence, d'aubaine (1) et de bâtardise qui s'étendent sur les biens tenus de sa seigneurie en bourgage comme sur les biens hors bourgage (2). » C'est pourquoi il propose de réduire de moitié l'indemnité ordinaire pour les premiers.

Il n'est pas possible que ces solutions contradictoires se rapportent à une seule et même classe de biens. Les biens en bourgage qui sont cités à côté des alleux comme allant au roi par déshérence sont bien de véritables alleux ; ce sont ceux qui ne reconnaissent point de seigneur et que nous avons appelés bourgages-alleux. Les autres sont les bourgages types et aussi *a fortiori* la classe inférieure proche de la roture ordinaire. Et l'on peut même découvrir dans les expressions de Flaust une trace de distinction : il dit d'une part : « Les biens en bourgage relevant d'un seigneur » ou encore « les biens tenus de sa seigneurie en bourgage », et d'autre part « les biens en franc-aleu ou en bourgage ».

Il faut donc conclure qu'il n'y a pas chez les commentateurs, malgré les apparences, assimilation du bourgage en général et de l'alleu, mais seulement de la classe supérieure du bourgage, du bourgage-alleu et du franc-alleu ordinaire. On ne peut leur reprocher que l'obscurité de leur langage qui désigne sous le seul et même nom de bourgage les deux espèces différentes du bourgage-alleu et du bourgage-tenure.

Pour terminer ce tableau et bien faire comprendre dans quelle mesure on peut assimiler et on assimilait en effet le

(1) Il y a là une erreur. Le droit d'aubaine appartient toujours au roi, art. 148.

(2) Flaust, II, p. 443, titre XVIII, ch. 7.

bourgage au franc-alleu, il est intéressant de voir comment le bourgage a été traité dans la guerre menée par la royauté contre les alleux. Il suffira de prendre un des épisodes de cette lutte.

Au mois d'août 1692, paraissait un édit portant confirmation du franc-alleu (1). Partant de ce principe que le roi a la directe universelle sur toutes les terres du royaume et que par conséquent le franc-alleu ne peut avoir sa source que dans un affranchissement ou dans une usurpation, le roi consent à confirmer ces privilèges ou à sanctionner ces usurpations moyennant une somme une fois payée. « A ces causes... confirmons tous les possesseurs de terre et héritages en franc-aleu, franc-bourgage et franche-bourgeoisie dans leurs franchises et libertés... à la charge par eux de nous payer la juste valeur d'une année de leur revenu. »

On voit que le roi fait une confusion intéressée entre le franc-alleu et toutes sortes de bourgages sans distinction. Mais les villes de Normandie ne se laissèrent point taxer sans protestation, et dans les défenses qu'elles présentèrent au roi est établie de la façon la plus nette la distinction dont nous avons déjà reconnu l'existence. La plupart des villes et bourgs représentèrent en effet que leurs héritages n'étaient pas des alleux ; « attendu que toutes les maisons et héritages sont sujets à des censives soit envers Sa Majesté ou envers les seigneurs particuliers, et plusieurs même au droit de treizième dans les mutations », un arrêt du Conseil d'Etat ordonna qu'elles seraient déchargées moyennant une somme versée à titre de prêt (5 mai 1693) (2).

(1) Isambert, XX, p. 165. Cf. Chénon. *Histoire des alleux*, ch. 4, n^{os} 46 à 49.

(2) Arrêt du Conseil d'Etat du roi qui décharge les habitants

Les habitants du Havre demandaient décharge offrant à titre de prêt 10 000 livres ; ils objectaient que « payant cens et rente de leurs maisons, ils ne sont point sujets au droit de franc-alieu (1). » Le 4 août 1693, un arrêt du Conseil d'Etat leur donna raison tout en exigeant une somme de 30 000 livres (2).

Mais les Rouennais ne pouvaient se défendre par les mêmes arguments puisque leurs héritages étaient francs de tous droits seigneuriaux. Aussi ne font-ils pas difficulté de reconnaître que ce sont de véritables alleux. Ils entreprennent seulement de prouver au roi que le franc-alieu, étant reconnu par la Coutume de Normandie et par la jurisprudence de son Parlement, ne peut être considéré en cette province comme le résultat d'un affranchissement ou d'une usurpation, qu'il existe de toute antiquité dans les plus vieilles cités normandes comme Rouen, Caen et Bayeux, où jamais n'existèrent de devoirs féodaux et qui conservèrent depuis l'époque romaine la franchise de leurs fonds. Ils rappellent enfin les termes d'une déclaration du 12 avril 1674 dans laquelle le roi, en des circonstances analogues, avait reconnu expressément l'existence d'un franc-alieu d'origine dans la ville et la banlieue de Rouen (3).

On le voit, la condition juridique de ces bourgages,

des villes et bourgs de la province de Normandie... 5 mai 1693 (Archives du Havre. *Recueil des arrêts du Conseil d'Etat*).

(1) Registre des délibérations. Arch. du Havre BB. 15, f° 67, r°.

(2) Arrêt du Conseil d'Etat, 4 août 1693. Arch. Havre, *Recueil des arrêts du Conseil d'Etat*.

(3) Factum pour les échevins et habitants de la ville de Rouen demandeurs en requête contre M^e Jean Fumée chargé du recouvrement des droits du franc-alieu en exécution de l'édit du mois d'août 1692 (Arch. du Havre, CC. non classé).

exempts de tous droits seigneuriaux ne faisait de doute pour personne. Ce sont certainement des alleux, de même que sont certainement des tenures en mouvance seigneuriale les bourgages qui paient une rente à un seigneur particulier ou au roi. Et si ce dernier, dans l'intérêt de ses finances, confond parfois le franc-alleu et la tenure en bourgage, les réclamations qui surgissent de tous côtés l'obligent à reconnaître le mal fondé de ses prétentions.

DEUXIÈME PARTIE

LES ORIGINES DE LA TENURE EN BOURGAGE

C'est au début du ^{xiii}^e siècle ou même dans les toutes dernières années du ^{xii}^e que la première partie de ce travail a pris la tenure en bourgage. C'est en effet seulement à partir de cette époque que des textes assez nombreux et assez précis permettent de l'étudier directement. Mais à cette date reculée, le bourgage nous est apparu déjà avec tous ses traits essentiels : nous rappelons en quelques mots ceux qu'on a pu lui reconnaître dans la première moitié du ^{xiii}^e siècle :

1° Le bourgage ne doit au seigneur dont il relève rien autre chose qu'une rente annuelle.

2° Il est soumis à des règles spéciales en matière de succession.

3° La veuve a droit à la moitié des conquêts à la dissolution du mariage.

4° Enfin le retrait lignager ne s'applique pas au bourgage avec la même étendue qu'aux autres tenures.

C'est donc une institution déjà formée que l'on rencontre dès l'abord, et ce fait rend d'autant plus difficiles les recherches sur les périodes antérieures. Si l'institution accomplissait sous nos yeux une partie au moins de son évolution, il nous serait plus aisé, connaissant le sens de cette évolution, d'en reconstituer l'origine. D'autre part les documents antérieurs au ^{xiii}^e siècle sont d'une extrême rareté et ceux qui existent ne fournissent que des renseignements tout à fait insuffisants. C'est dire que malheureu-

sement cette partie de notre étude sera plus fournie d'hypothèses que de textes.

Ces hypothèses trouveront naturellement leur premier et plus solide appui dans les caractères et dans la nature de l'institution aux époques postérieures où elle peut être étudiée directement. C'était là une raison de n'étudier, contrairement à l'ordre naturel et chronologique, la question des origines qu'en dernier lieu. Cette méthode nous permettra de prendre pour base de notre étude des origines la division tripartite du bourgage qui s'impose aux époques historiques.

Certains bourgages sont des alleux et il importera de rechercher si cette allodialité peut être rattachée, comme le supposent tous nos anciens auteurs, à l'alleu de la période franque et à la propriété libre du droit romain. Certains autres sont des tenures privilégiées et en particulier librement aliénables, il faut rechercher si ces privilèges sont contemporains de la naissance des villes et bourgs ou si au contraire ces villes originairement soumises à toute la rigueur du droit domanial (1) s'en sont peu à peu et dans une certaine mesure émancipées. Enfin d'autres bourgages sont de véritables censives ordinaires et n'ont de ressemblance avec les précédents que le droit spécial qui les régit en matière de mariage et de succession. Pour ceux-là il est

(1) Nous empruntons cette expression, que nous aurons à répéter souvent, à M. Pirenne. « J'emploierai, dit-il lui-même, les mots de juridiction domaniale et de droit domanial pour désigner la juridiction et le droit que les érudits allemands appellent *Hofrecht*. On ne peut employer dans ce sens ni l'expression de juridiction seigneuriale qui dit trop, ni celle de juridiction domestique qui dit trop peu (Origine des constitutions urbaines. *Revue historique*, t. 53. 1893, p. 56, n 4).

inutile de rechercher une autre origine que celle de la tenure roturière ordinaire.

Mais pour ces derniers bourgages comme pour les autres se pose encore la question de l'origine de ce droit successoral et matrimonial particulier. D'où viennent ces règles spéciales? Faut-il y voir une conséquence nécessaire de la liberté de notre tenure et, par suite, les faire apparaître en même temps que cette liberté elle-même et sous son influence? Faut-il au contraire y voir une formation indépendante du droit coutumier sur certains points du territoire normand et rattachée plus tard à la tenure libre sous le nom de bourgage?

En raison même de la rareté et de l'insuffisance des documents, toutes ces questions ne peuvent être résolues avec les seules ressources des textes normands. Il sera nécessaire d'étudier dans d'autres pays le développement de la tenure urbaine et de raisonner par analogie. Mais il est un pays auquel on serait aisément tenté de demander mieux que des inductions tirées de l'analogie des milieux et des circonstances; une influence directe par voie d'imitation; c'est l'Angleterre. Il existe entre les institutions normandes et les anglaises tant de rapports qu'on ne peut les expliquer autrement que par une influence constante de l'un des pays sur l'autre. Et l'on est tenté de suppléer au silence des coutumiers normands par les coutumiers anglo-normands.

Nous commencerons en conséquence cette seconde partie par une étude du bourgage anglais dans laquelle nous espérons montrer qu'en notre matière cette influence réciproque des deux législations l'une sur l'autre ne s'est pas fait sentir, ou que tout au moins si l'Angleterre doit peut-être quelque chose à la Normandie, le bourgage normand

est une institution autochthone et qui a vécu de sa vie propre.

Un second chapitre sera consacré à l'étude de la tenure libre urbaine, analogue au bourgage, que l'on rencontre dans beaucoup d'autres pays et qui a fait notamment l'objet de sérieuses études en Allemagne et en Flandre.

Transportant alors en Normandie les notions ainsi acquises, nous rechercherons proprement l'origine du bourgage normand considéré comme tenure libre. Laissant de côté les bourgages de la troisième classe qui ne peuvent être considérés que comme des censives ordinaires assimilées plus ou moins à la tenure libre, nous essayerons de montrer comment cette tenure libre, c'est-à-dire le bourgage type, a pu prendre naissance dans les villes normandes ; s'il y est le résultat d'une lente évolution ayant son point de départ dans le droit domanial comme la censive ordinaire ou s'il a été formé de toutes pièces dans les premiers temps de l'occupation normande.

Enfin il faudra se demander si le bourgage-alieu, l'alleu urbain, est une tenure libre affranchie ou une survivance de l'alleu de l'époque franque.

Le premier et le principal caractère du bourgage, la liberté, étant ainsi étudié, il restera à chercher comment les règles particulières de droit privé qui s'y appliquent ont pu prendre naissance.

CHAPITRE PREMIER

BOURGAGE ANGLAIS

Il doit être bien entendu que dans cet exposé du bourgage anglais nous n'avons point à rechercher l'origine de cette institution en Angleterre. Une telle préoccupation nous éloignerait de notre sujet strictement limité à la Normandie. Le bourgage anglais est-il d'origine normande comme beaucoup d'autres institutions anglaises qui sont le résultat du développement dans la forme et sous l'influence normande de germes préexistant à la conquête ; le nom semblerait l'indiquer. N'a-t-il au contraire de normand que le nom, et a-t-il suivi, avant comme après la conquête, une évolution continue, indépendante de toute influence étrangère ? C'est l'opinion des historiens modernes du droit anglais et nous n'avons point qualité pour la discuter.

Ce qu'il nous faut montrer d'abord c'est que le bourgage normand n'est pas une imitation du bourgage anglais ; ce dernier peut préexister à la conquête normande, mais le bourgage normand lui-même est dans ses origines antérieur au milieu du ^xⁱ siècle.

Mais ce bourgage normand autochthone aurait pu du moins subir dans le cours de son évolution, au ^{xii}^e siècle, l'influence de l'institution anglaise parallèle. Aussi sera-t-il

nécessaire de présenter une esquisse rapide du bourgage anglais d'après les coutumiers anglo-normands, pour établir les ressemblances et les différences entre les deux bourgages.

§ 1. — *Le bourgage normand est autochtone.*

C'est sous l'influence manifeste de l'Angleterre que, suivant M. Glasson, le bourgage a été reçu en Normandie « comme le prouve le nom même employé pour le désigner : bourgage vient de bourg, terme qui à cette époque a un sens beaucoup plus précis et beaucoup plus fréquemment employé en Angleterre (1) ».

L'argument est d'un grand poids, car il est indéniable que le bourg anglais a de bonne heure une organisation particulière et une certaine autonomie. Il ne faut pas cependant exagérer la précision de ce mot bourg. Il désigne des agglomérations bien différentes les unes des autres. Aucun historien des institutions anglaises n'a pu donner de critère certain distinguant le bourg de la simple ville (2). C'est le seul usage qui peut donner ce nom à une agglomération urbaine quelconque. Le particularisme de l'évolution est même un des caractères que sont obligés de reconnaître en première ligne les historiens des villes anglaises (3). Au point de vue spécial de la propriété foncière qui nous intéresse particulièrement, un des traits essentiels

(1) Glasson, *Histoire des institutions de la France*, IV, 420.

(2) Pollock et Maitland, *History of english law before the time of Edward I.* Cambridge, 1895, I, p. 653.

(3) Pollock et Maitland, I, p. 276. Maitland *Township and borough*, p. 36.

du bourg est la division de la propriété entre plusieurs seigneurs (tenurial heterogeneity) (1). On dit que le bourg est King's demesne, mais cela ne signifie pas que chaque bourgeois y tienne sa terre du roi ou, au moyen de la *firma burgi*, tienne du bourg qui, lui-même, tiendrait du roi. Ce que les bourgs, prirent à ferme à partir du xii^e siècle, ce n'est pas un territoire, c'est essentiellement une justice et un marché (2). Les droits seigneuriaux, dans la mesure où ils continuent d'exister, sont perçus par des seigneurs particuliers. Il se peut que dans certains cas un de ces seigneurs soit le roi, mais il y a bien des bourgeois qui ne payent pas au roi un farthing de rente.

Le bourg anglais n'est donc pas quelque chose de tout à fait précis et délimité, particulièrement en matière, de propriété foncière. D'autre part nous espérons prouver bientôt que, en Normandie, le mot bourg a une signification qui, sans être d'une précision rigoureuse, permet néanmoins d'établir une parenté rationnelle comme étymologique entre les mots bourg, bourgage et bourgeoisie. Il est donc inutile de faire intervenir dans l'étymologie et dans l'origine du bourgage normand le bourg anglais. Le mot bourgeois, qui est répandu à partir du xii^e siècle dans toute la France et qui a avec le mot bourg un rapport étymologique aussi étroit que le mot bourgage, ne peut être issu que d'un bourg français.

Enfin on peut remarquer qu'il existe une tenure particulièrement anglaise, qui porte, par opposition au bourgage ordinaire ou normand, le nom de bourgage anglais et que cette tenure, conservée spécialement dans le pays de Kent

(1) Maitland, *Domesday book and beyond*, p. 178.

(2) Maitland. *Domesday book*, p. 203.

qui garda mieux que d'autres ses anciennes coutumes, est justement celle qui est la plus différente de notre bourgage de Normandie (1).

Mais l'argument le plus probant en faveur de notre thèse se tire des textes mêmes. Il nous semble hors de doute que le bourgage normand préexiste à la conquête de l'Angleterre.

Le mot bourgage ne se rencontre pas à vrai dire avant la fin du ^x^e siècle ; mais on trouve auparavant des traces d'une tenure soumise, comme le dira encore le *Grand Coutumier*, aux usages du bourg. Une charte du cartulaire de l'abbaye des Préaux mentionne sous la jeunesse de Guillaume le Conquérant, par conséquent dans le second quart du ^x^e siècle, une terre régie par la *consuetudo burgi*. *Regnante puero Willelmo Roberti comitis filio, dederunt duo fratres Gislebertus et Turstinus sancto Petro Pratelli... in eodem burgo Pratelli duas domos, videlicet duas mansuras consuetudine burgi* (2). Il ne ressort pas de cette mention que la tenure en bourgage, telle qu'elle a été décrite plus haut avec tous ses traits caractéristiques, existe dans la première moitié du ^x^e siècle ; mais il est impossible de ne pas rapprocher ces *duas domos consuetudine burgi* de ces tenures du *Grand Coutumier* dont les *coustumæ debent reddi secundum consuetudines burgorum*, de ces *masuræ in burgis constitutæ burgorum consuetudines retinentes*.

(1) Littleton, Section 163. Houard, *Anciennes loix des François*, I, p. 244. Cf. Glasson. *Histoire des institutions de l'Angleterre*, II, p. 23. n 3 et p. 232.

(2) *Arch. Eure*, Cartulaire de l'abbaye de Saint-Pierre-des-Préaux. Notice des donations faites à l'abbaye aux ^x^e et ^{xii}^e siècles, n° 300, f° 103, v°.

Il existe donc en Normandie une tenure privilégiée soumise à des « coutumes » spéciales dans des bourgs normands avant la conquête de l'Angleterre ; il faut donc chercher à notre institution une autre origine que l'imitation du bourgage anglais. Mais le bourgage normand n'a-t-il pas, du moins plus tard, au cours de son évolution, subi l'influence de l'Angleterre ?

§ II. — *Le bourgage normand n'a pas subi l'influence anglaise*

Le bourgage est nommé dans le plus ancien des *Coutumiers anglo-normands* le *Tractatus de legibus* de Glanville dans la seconde moitié du XII^e siècle. Mais les renseignements fournis par lui sur cette tenure sont tout à fait insuffisants ; on voit seulement qu'il la considère comme une tenure particulière, sans savoir par quels caractères elle se distingue des autres. Si l'on ajoute à cela que dans certaines villes les filles viennent avec les enfants mâles au partage de la succession, on aura indiqué tout ce que l'on peut tirer de la lecture de Glanville.

Au fur et à mesure que l'on descend dans l'ordre chronologique des *Coutumiers anglo-normands*, les détails sur le bourgage se font plus nombreux et plus précis. Mais pour en avoir un tableau à peu près complet, il faut arriver avec Littleton jusqu'au XV^e siècle (1). C'est d'après cet auteur que nous exposerons le bourgage anglais en nous référant, quand cela sera utile et possible, aux documents antérieurs.

Littleton contient une définition bien connue de la tenure

(1) On ne peut même plus dire que Littleton, à la fin du XV^e siècle, soit un coutumier anglo-normand.

en bourgage : c'est la terre située dans un ancien bourg dont le roi est seigneur et tenue du roi moyennant une redevance annuelle ; de sorte qu'en somme la tenure en bourgage n'est qu'une espèce de socage (1) Il ajoute dans un paragraphe suivant que le bourgage n'est pas forcément tenu du roi mais qu'il relève souvent d'un autre seigneur ecclésiastique ou laïque (2).

Vis-à-vis de ce seigneur, la tenure en bourgage se trouve dans une situation privilégiée. La rente qu'il paie en général annuellement est la seule obligation à laquelle il soit soumis envers lui ; et en particulier le tenant a sur le bourgage un droit de disposition dont ne jouissent pas les tenanciers de socages ordinaires. Dans plusieurs bourgs, le tenant a droit de disposer par testament (3) et cette expression de sa dernière volonté suffira sans autre formalité pour transférer la propriété de la tenure au légataire au moment de sa mort. Ce dernier n'aura d'ensaisinement à demander à personne (4).

Depuis longtemps d'ailleurs, les terres de certaines villes jouissaient d'une liberté particulière, puisque déjà dans le *Domesday Book* on voit que, dans la ville d'York, le droit de relief est inconnu (5). Ce libre pouvoir d'aliéner les biens

(1) *Littleton*, section 162. Houard, *Anciennes loix des François*, I, p. 234. « Tenure en burgage est lou antient burgh est, de que l'Roy est seignior et ceux que ont tenements dcins le burgh teignent del Roy lour tenements que chescun tenant pur son tenement doit payer al Roy un certain rent per an et tiel tenure n'est fors que tenure en socage. »

(2) *Littleton*, section 163, p. 239.

(3) *Littleton*, sect. 287 et 585.

(4) *Littleton*, sect. 167. Houard, *Anciennes loix des François*, I, 245.

(5) Maitland, *Township and borough*, p. 71.

de bourgage est généralement considéré comme de l'essence même de cette tenure. En ce sens, le bourgage est assimilé aux « chatels » (1). Mais cette liberté ne semble pas avoir été acquise d'un coup ; on peut en suivre la progression dans les textes. Le droit de libre aliénation par testament semble n'avoir concerné d'abord que les acquêts et non les propres. Dans certaines villes on admet que tous les immeubles, de quelque source qu'ils proviennent, sont librement aliénables à cause de mort ; mais dans d'autres cette faculté est restreinte aux acquêts. Ils sont « devisables », dit Britton, selon qu'ils sont « de purchaz ou de héritage selon le usage del leu (2) ». Ces coutumes diverses représentent probablement des stades différents d'une même évolution, évolution qui à l'époque de Bracton était déjà fort avancée puisqu'il considère la liberté d'aliénation comme la règle et la restriction qui concerne les propres comme l'exception (3). Ces exceptions disparurent elles-mêmes postérieurement.

Comme pendant de cette liberté d'aliéner à cause de mort, nous savons que le tenant peut vendre son bourgage, mais il est remarquable que les Coutumiers ne parlent que rarement de cette aliénabilité et d'une manière tout à fait incidente. Tous insistent au contraire sur la liberté de tester.

Mais cette aliénabilité est à un autre point de vue plus restreinte pour les bourgages que pour les tenures rurales : et cela par le retrait lignager. En effet le retrait lignager inconnu de la *Common law* existe à l'état de coutume locale dans un certain nombre de bourgs, au contraire de la

(1) Maitland, *Township and borough*, p. 71. — Bracton, *De legibus anglia*, II, ch. 26, 2. *Sive in domibus quæ loco catallorum habentur*, IV, III, 13, 3. *Quæ vendi possunt sicut catallum*.

(2) Britton, III, II, § 10.

(3) Bracton, V, V, 10, 4.

Normandie où le bourgage n'était soumis au retrait lignager que pendant le court délai d'une journée. Comment expliquer que le bourgage, tenure privilégiée, soit sur ce point dans une situation défavorable ? C'est que cette institution du retrait lignager a représenté à un moment donné dans les bourgs un progrès sur le droit commun, progrès que ce droit commun a dépassé lui-même un peu plus tard. Le retrait lignager est en effet un des stades qui s'échelonnent entre la copropriété familiale primitive et l'absolue propriété individuelle librement aliénable. Dans un stade antérieur de l'évolution, celui qui veut vendre est obligé de se munir du consentement préalable de ses parents. Tel est encore l'état de droit en Angleterre à l'époque de Glanville. Alors le retrait lignager, imaginé dans certains bourgs, constitua un progrès : la possession d'an et jour étant suffisante pour donner la propriété, le lignager, dont le consentement n'a pas été requis antérieurement à la vente, a un an et un jour pour réclamer ; telle est l'origine de ce retrait. Mais quand plus tard le droit commun eût supprimé la nécessité du consentement des héritiers, le retrait lignager fut un retard sur la *Common law*. C'est ainsi que Pollock et Maitland expliquent cette singularité d'une tenure urbaine et d'ailleurs privilégiée plus difficilement aliénable que les immeubles ruraux (1).

Après la liberté d'aliénation, une seconde particularité du bourgage est dans le calcul du douaire. Le droit commun accorde à la femme veuve, à titre de douaire coutumier, « la tierce part des tenemens qui fueront à sa baron durant les espousels (2). » Mais la coutume locale peut apporter à

(1) Pollock et Maitland, *History of english law*, I, 633.

(2) *Littleton*, section 37.

cette règle des exceptions et donner à la femme une part plus considérable ; dans certains pays elle a la moitié et même, ce qui nous intéresse particulièrement, dans certaines villes et bourgs elle peut avoir la totalité.

Ce chapitre de Littleton a déjà été discuté plus haut, parce que Houard essaye d'assimiler ces règles particulières au douaire des bourgages anglais au droit de conquêts en bourgage des femmes normandes. Il n'y a qu'à lire les deux textes l'un après l'autre pour s'apercevoir qu'ils ne visent pas du tout la même hypothèse. Littleton termine par ces mots « et en tous tiels cases el sera dit tenant en dower » tandis que le *Grand Coutumier*, en donnant à la femme la moitié des conquêts en bourgage, a soin de spécifier que ce n'est pas une partie du douaire : *Sed dotem in hujusmodi haberet non poterit*.

Si le mari anglais désirait avantager sa femme non plus seulement à titre de douaire viager mais en lui transmettant la propriété de certains immeubles, il pouvait lui faire un legs. On admettait en effet que le bourgage peut être légué par le mari à la femme, bien que de droit commun « home ne poet granter ne doner les tenements à sa feme durant le coverture (1). » Par ce moyen on obtenait un résultat analogue à celui que produit le droit commun en Normandie.

Quant au régime successoral, on se souvient qu'en Normandie il offre en notre matière certaines particularités : le principe est celui du partage égal sans distinction d'âge ni de sexe (au moins dans le cas où les filles sont reçues à partage).

En Angleterre, au moment de la conquête, le principe

(1) *Littleton*, section 168.

était que les biens se partagent également entre frères sans avantage pour l'aîné, et c'est par les Normands que fut introduit avec le régime féodal le droit d'aînesse. Il ne fut reçu d'abord que pour les fiefs ; à l'époque de Glanville encore, les tenures en socage, dont le bourgage n'est qu'une variété, se partageaient également entre frères (1). Dans certaines contrées seulement existaient des coutumes différentes ; par exemple dans le pays de Kent, le droit du juveigneur est fréquent. Il s'applique notamment à cette tenure particulière, qui, bien que portant le nom de bourgage anglais, n'est pas spécialement une tenure urbaine. Le droit d'aînesse s'introduisit bientôt même pour les socages. L'aîné a le droit de prendre le *capitale mesuagium* à charge toutefois d'en récompenser ses frères comme nous le voyons en Normandie (2). Plus tard, le droit d'aînesse véritable fut étendu des tenures à charge de service militaire à toutes les autres.

Les coutumiers anglo-normands ne font mention d'aucune coutume particulière aux bourgs en cette matière. Il faut donc en conclure qu'ils ont suivi la même évolution que les socages ruraux. Quand des exceptions sont mentionnées à ces règles de partage, on ne dit pas qu'elles soient plus fréquentes dans les villes que dans les campagnes.

Il n'en est pas de même de l'exclusion des filles, qui forme l'autre trait distinctif du droit successoral en Angleterre comme en Normandie. Cette exclusion est fort ancienne et l'exception à la règle en ce qui concerne les te-

(1) Glasson, *Histoire des institutions de l'Angleterre*, II, 15, IV, 402.

(2) Glasson, *Op. cit.*, II, 205.

nures urbaines ne l'est pas moins. Glanville la connaît déjà : *Mulier nunquam cum masculo partem capit in hereditate aliqua nisi forte aliud speciale fiat in aliqua civitate et hoc per longam consuetudinem ejusdem civitatis* (1).

Tels sont rapidement esquissés les caractères du bourgage anglais. Mais il ne faudrait pas croire que ces éléments divers se rencontrent tous et toujours dans la tenure en bourgage. En Normandie on a vu déjà quelle diversité règne dans les différentes localités. Mais au moins les juristes ont-ils, dès le ^{xiii}^e siècle, fait la synthèse de ces éléments divers et dégagé une conception générale du bourgage. Cette construction juridique n'a pas été tentée en Angleterre. Le particularisme de l'évolution de la tenure urbaine y est encore plus sensible. Le nom de bourgage est bien évidemment au moins depuis l'époque de Glanville, le nom d'une tenure particulière, mais pour Littleton encore au ^{xv}^e siècle ce n'est qu'une espèce de socage, et qui se distingue des autres plus par sa situation topographique que par ses caractères juridiques. C'est chez cet auteur que l'on trouve pour la première fois un chapitre consacré à l'étude particulière du bourgage. Encore n'en traite-t-il pas longtemps en termes généraux. Après avoir défini le bourg et le bourgage, il a soin d'avertir le lecteur que les bourgs sont souvent soumis à des coutumes spéciales ; et, au lieu de parler, comme nous l'avons fait pour la clarté de l'exposé, de règles particulières au bourgage, il ne mentionne plus que des coutumes locales de tel ou tel bourg, « En ascun burghes » la femme prend comme douaire la totalité des immeubles du mari ; en « ascun burghes » on a le droit de disposer par testament.

(1) Glanville, VII, 3.

En somme l'étude du bourgage anglais donne l'impression d'une infinie diversité, dans laquelle l'effort d'une synthèse juridique n'est pas encore venu au xv^e siècle apporter l'unité. C'est dire que le droit anglais est à ce point de vue très en retard sur le droit normand qui a fait cette synthèse dès le xiii^e siècle. Cette observation suffirait à écarter l'idée que le bourgage anglais ait pu servir de modèle au bourgage normand. Une revue rapide des règles particulières des deux tenures confirmera cette opinion.

Leurs caractères généraux sont évidemment les mêmes. Ce sont toutes deux des tenures urbaines affranchies dans une certaine mesure du lien seigneurial, jouissant d'une certaine liberté d'aliénation. Mais ces caractères se retrouvent partout où l'on étudie la tenure urbaine. Ils sont le résultat de conditions juridiques et surtout économiques analogues, sans qu'il soit besoin de songer à une imitation directe.

Pour qu'il fût nécessaire de supposer cette imitation, il faudrait que dans les détails cette liberté particulière se manifestât par les mêmes règles. Or, il n'en est rien. En Angleterre c'est par la liberté de tester que se manifeste particulièrement la franchise du tenant en bourgage ; la liberté d'aliénation entre vifs est placée au second plan alors qu'en Normandie il n'est jamais question que de celle-là. Le droit de la femme à la moitié des conquêts en propriété après la mort du mari (qui plus tard devint un droit de communauté) est un des traits les plus remarquables du bourgage normand ; jamais rien de semblable n'a existé en Angleterre ; au contraire, dans ce pays, le douaire de la femme est plus considérable sur les biens de bourgage, alors qu'en Normandie il est le même que sur les biens ruraux.

Quant aux successions, nous avons vu que le droit anglais traite de même les bourgages et les socages de campagne, sauf que dans quelques cités les filles sont appelées à la succession conjointement avec leurs frères, sans distinguer si la fille est ou non réservée. Enfin, tandis que le bourgage normand s'affranchit du retrait lignager, le bourgage anglais, à la même époque, s'y soumet contrairement à la *Common law* et y reste soumis quand le socage est devenu librement aliénable.

Donc le bourgage anglais, institution peu homogène, construction juridique trop imparfaite pour avoir pu influencer sur une législation voisine, est encore dans ses détails trop différent du bourgage normand pour permettre de songer à une influence directe. Voilà pourquoi nous n'en avons fait qu'une courte esquisse, dans le seul but de montrer qu'il doit être écarté de notre champ d'études.

Le bourgage est sur le sol normand une institution autochtone qui s'y est librement développée. Seulement elle s'y est développée dans des conditions juridiques et économiques qui ne sont pas particulières aux villes normandes du Moyen Age. Et des milieux semblables ont produit dans tous les pays des résultats analogues : ils ont créé la tenure libre urbaine dont nous allons nous occuper maintenant d'après les études approfondies qui en ont été faites en Allemagne et en Belgique. Abandonnant toute idée d'influence ou d'imitation directe, nous cherchons seulement des analogies qui nous permettent de reconstruire avec quelque probabilité l'histoire de la propriété foncière dans les villes normandes du Moyen Age.

CHAPITRE II

THÉORIES GÉNÉRALES SUR L'ORIGINE DE LA TENURE LIBRE URBAINE

Le bourgage normand et le bourgage anglais ne sont pas, dans l'histoire générale de la propriété foncière urbaine, un phénomène isolé. Depuis longtemps on a constaté, particulièrement en Allemagne et en Belgique, où les études sur l'origine des villes sont activement poursuivies, l'existence d'une tenure urbaine privilégiée.

Cette tenure que nous connaissons sous le nom de bourgage — et ce nom même n'est pas absolument particulier à la Normandie et à l'Angleterre — porte en Allemagne un nom tout à fait analogue : c'est la tenure en « Weichbild » ou en « Burgrecht. » Ces mots, qui normalement désignent la *consuetudo fori* ou *loci*, se traduisent dans les textes latins par *jus civile vel forense* (1), mais ils sont employés aussi, comme notre mot bourgage l'est lui-même, pour désigner la terre tenue suivant cette coutume ou même le cens payé par cette terre (2).

De quelque nom d'ailleurs qu'elle puisse être nommée,

(1) Des Marez, *Etudes sur la propriété foncière dans les villes du Moyen Age et spécialement en Flandre*, 1898, p. 165.

(2) Des Marez, *Op. cit.*, p. 164.

cette tenure libre se rencontre dans d'innombrables agglomérations urbaines. C'est la condition normale des villes de Flandre. Le livre récent de M. Des Marez, qui l'a étudiée spécialement à Gand, à Bruges et à Ypres, débute précisément par la constatation de l'existence dans la ville de Gand d'une propriété allodiale particulière. Les maisons ainsi librement possédées sont désignées par l'inscription « Vry Huis vry Erve » franche maison, franche terre. L'expression est relativement récente puisqu'elle n'apparaît guère qu'à la fin du x^v^e siècle, mais la libre propriété ainsi désignée est sous d'autres dénominations fort ancienne.

L'existence de la propriété libre est attestée en Allemagne de la manière la plus générale par Gengler (1); selon lui, l'immigrant qui vient peupler la ville nouvelle, sur la terre qui lui est concédée, un droit de disposition absolu. Le plus souvent il paie un cens, mais parfois il en est exempt, ce qui le place dans la situation d'un propriétaire d'alleu. Rietschel, dans son étude sur le « Marktrecht », fait la même constatation : il y a des villes où le droit du seigneur se borne au droit de patronage sur les églises. A Cologne, toute propriété, au moins au x^v^e siècle, est librement aliénable entre les mains des bourgeois (2) : la formule ordinaire des actes d'aliénation s'en explique nettement : *domum divertere poterit quocumque voluerit* (3). »

En France la même tenure libre existe surtout dans les

(1) Gengler, *Deutsche Stadtrechtsalterthümer*, Erlangen, 1882, p. 374.

(2) Rietschel, *Markt und Stadt in ihrem rechtlichen Verhältnisse*, Leipzig, 1897, p. 131.

(3) Keutgen, *Untersuchungen über den Ursprung der deutschen Städte*, Leipzig, 1895, pp. 123 et 124.

régions du Nord. Un simple coup d'œil jeté sur les coutumes permet de s'en rendre compte. A Vimeu il n'est point dû de relief dans les endroits où il y a « loy et bourgage (1). » A Péronne, à Seclin, à Esquermes, les héritages tenus de l'échevinage ne paient ni relief, ni lods et ventes (2). Certaines coutumes assimilent expressément les héritages urbains à des meubles pour les soustraire aux droits de mutation (3). Parfois le privilège a un certain caractère personnel ; la terre n'est soumise à aucun droit quand la vente est faite par un bourgeois, mais non quand le vendeur est un étranger (4). D'autres fois le droit seigneurial de mutation n'a pas disparu, seulement c'est au profit de la ville qu'il est perçu (5). Dans certaines villes enfin, les immeubles sont en majorité francs et libres de tous droits comme de véritables alleux (6).

La tenure libre urbaine ou l'alleu sont donc des phénomènes fréquents, qu'ont produits dans des pays divers, à une même époque, les mêmes causes économiques. Cette tenure libre n'est pas partout et toujours exactement semblable, mais a elle des caractères essentiels que nous allons examiner en les rapprochant de ceux de notre bourgage.

La grande diversité des bourgages normands a été réduite à trois types principaux : le bourgage entièrement soustrait aux droits seigneuriaux et semblable à l'alleu, le bourgage qui, bien que soumis au paiement d'un cens, est librement aliénable entre vifs et transmissible par succes-

(1) Art. 1.

(2) Péronne, tit. 3, art. 86. Seclin, art. 8. Esquermes, art. 1.

(3) Armentières, art. 1. Esreux, art. 1.

(4) La Bassée, art. 3.

(5) Commines, art. 16.

(6) Tournay, tit. 17, art. 1.

sion sans droits de mutation, enfin une série de tenures plus ou moins privilégiées, dont les dernières ne se distinguent de la censive rurale que par les règles particulières, qui en régissent la dévolution successorale et le partage après dissolution du mariage. La base de cette classification est donc d'une part le cens et d'autre part les droits de mutation, reliefs et treizièmes.

Ce ne sont pas tout à fait les bases généralement adoptées par les auteurs qui ont étudié en Allemagne et en Belgique la propriété urbaine. Ils reconnaissent bien un alleu urbain exempt de toute prestation, qui correspond exactement à notre première classe de bourgages. Au-dessous ils rangent les tenures astreintes à un cens, mais librement aliénables : telle est, par exemple, la condition des villes du nord de la France dont les coutumes sont citées plus haut. Telle est encore la propriété dont Höniger a démontré l'existence dès le ^{xii}^e siècle, dans la ville de Cologne, pour les terres qui ne dépendent point de l'évêque (1). C'est la tenure libre, qui jusqu'ici correspond bien à notre seconde classe.

Mais on range aussi parmi les libres tenures urbaines des terres qui sont encore astreintes au paiement d'un droit de mutation. Il peut arriver, en effet, comme la coutume de Commynes, précédemment citée, en offre un exemple que le droit de mutation, qui n'existe pas au profit du seigneur, soit perçu par la ville. C'est là une situation privilégiée par rapport à la tenure sur laquelle le seigneur a le droit de prendre les lods et ventes ; c'est au moins un degré supérieur dans l'émancipation de la ville, sinon une situation

(1) *Jahrbücher für Nationalöconomie und Statistik*, tome XLII, p. 570.

plus avantageuse pour les tenanciers bourgeois eux-mêmes.

Le phénomène est peut-être plus intéressant pour l'histoire des constitutions urbaines que pour celle de la propriété foncière : néanmoins, à ce point de vue même, il n'est pas négligeable. Si donc il n'en a pas été fait mention au cours de cette étude, c'est que nous n'en avons pas rencontré d'exemple dans la Normandie où se limitaient nos recherches.

On considère encore comme tenures libres certaines tenures qui, cependant, payent au seigneur des droits de mutation. C'est ainsi que, dans la ville de Constance, Gothein (1) a distingué deux sortes de propriétés : il y a d'abord une tenure soumise à toute la rigueur du droit domanial, ce qui a pour conséquence première qu'elle ne peut être aliénée sans le consentement du seigneur ; mais à côté, il y a la terre possédée *secundum commune jus civium*, dont le possesseur a la libre disposition en payant au seigneur un léger droit de mutation. Il est évident qu'il y a entre ces deux espèces de propriété qui vivent côte à côte, une différence considérable tout en faveur de la seconde et que, par comparaison, on est obligé de classer cette dernière parmi les tenures libres, malgré le droit de mutation dont elle est chargée. Cette différence de nature est d'ailleurs considérée comme la conséquence d'une différence d'origine. Nous nous garderons, par conséquent, de critiquer cette classification parce qu'elle n'est pas en rapport avec celle dont la *Coutume de Normandie* nous a fourni les cadres.

C'est donc la tenure urbaine libre telle qu'elle est ainsi

(1) Gothein, *Wirtschaftsgeschichte der Schwarzwaldes*

définie et étudiée par les auteurs, dont nous allons, toujours d'après ces auteurs, rechercher l'origine.

L'étude de l'origine des villes est un des sujets qui ont, en ce siècle, le plus attiré l'attention des historiens des institutions. Les monographies sont nombreuses et nombreux aussi les systèmes généraux. Dans cette énorme bibliographie, l'étude de la propriété foncière urbaine occupe une place modeste : peu d'historiens s'en sont directement et principalement occupés ; cette question a plutôt été traitée comme un chapitre accessoire de l'histoire des constitutions urbaines, de sorte qu'il existe un rapport étroit entre les théories sur l'origine de ces constitutions et celles sur l'origine de la propriété urbaine. Il y a d'ailleurs entre les deux questions un lien logique réel : ce lien, c'est celui qui, à un moment de l'histoire de nos institutions, unit étroitement la condition de l'homme et celle de la terre. Si, à une époque donnée du Moyen-Age, sous les derniers Carolingiens, les habitants des villes ont été uniformément réduits au servage ou à une condition voisine du servage, comme cela a eu lieu dans les campagnes, au moins dans les contrées du Nord et de l'Ouest, s'ils ont été régis par le même droit, soumis à la même organisation que le grand domaine agricole, la terre qu'ils possédaient et sur laquelle s'élevaient leurs habitations est devenue une tenure servile, intransmissible et inaliénable ; eux-mêmes sont soumis à un cens personnel et à des services variés ; pour que cette tenure inférieure devienne la tenure libre que l'on connaît, une lente et difficile évolution sera nécessaire dont le premier stade sera l'affranchissement de la personne du serf et la transformation du cens capital en cens foncier.

Si au contraire on admet, soit que la liberté s'est, sans interruption, conservée dans les villes, soit que les villes se

sont formées surtout par immigrations, de sorte que les bourgeois libres des ^{xiii}^e et ^{xiv}^e siècles ne sont pas les descendants des serfs ou semi-serfs qui ont pu autrefois occuper le même territoire, rien n'empêche de supposer que la tenure urbaine a toujours été librement transmissible à cause de mort et aliénable entre vifs.

En se plaçant à ce point de vue, il serait facile de classer dans l'un ou l'autre parti tous les auteurs qui se sont occupés de l'origine des constitutions urbaines. Ainsi dans la première théorie qui fait sortir par une lente évolution la tenure libre du droit domanial, il faudrait ranger Nitzsch (1), von Maurer (2) et von Below (3) qui ne voient point de différence essentielle entre l'organisation du village et celle de la ville, la seconde n'étant que le développement de la première. Au contraire, ceux qui font sortir la constitution urbaine de l'union des marchands libres, de la Gilde (4), ceux qui voient dans le droit de la ville un droit de marché devenu perpétuel (5), prendraient plutôt place dans la seconde école.

Mais d'abord beaucoup de ces théories sont aujourd'hui vieillies et ont été définitivement réfutées ; en outre, parmi tous ces auteurs, peu se sont occupés avec détail de la question de propriété qui nous intéresse exclusivement. Tirer sur ce point particulier des conclusions de leurs systèmes

(1) Nitzsch, *Ministerialität und Bürgerthum*.

(2) Von Maurer, *Geschichte der Städteverfassung in Deutschland*.

(3) Von Below, *Die Entstehung der deutschen Stadtgemeinde*, 1889. *Der Ursprung der deutschen Stadtverfassung*, 1892.

(4) Wilda, *Das Gildwesen des Mittelalters*, 1831. — Gierke, *Das deutsche Genossenschaftsrecht*.

(5) Rietschel, *Markt und Stadt in ihrem rechtlichen Verhältnisse*.

généraux serait peut-être leur faire dire ce qu'ils n'ont pas voulu dire et certainement ce qu'ils n'ont pas dit. C'est pourquoi nous n'étudierons que les historiens, qui à côté de leur théorie générale, ont fait une place spéciale à l'histoire de la propriété foncière. Et ceux dont les théories vont être exposées, sont surtout ceux, assez peu nombreux, qui ont fait de cette propriété le principal sujet de leur étude. On peut distinguer trois grands systèmes :

1° La propriété urbaine est la résultante d'une longue évolution ayant son point de départ dans le droit domanial.

2° L'évolution qui l'a produite a pour premier stade le bail à terme ou viager.

3° La tenure libre urbaine a été créée d'un seul coup avec ses caractères essentiels aux x^e et xi^e siècles.

1^{er} *Système*. — La première théorie est représentée par l'important ouvrage de W. Arnold sur l'histoire de la propriété dans les villes allemandes. C'est lui qui le premier a étudié d'une manière spéciale la propriété foncière urbaine et, bien que les conclusions de cette étude doivent être corrigées aujourd'hui sur bien des points, l'œuvre garde une très grande valeur. Mais Arnold ne s'est pas occupé seulement de la propriété foncière. L'ouvrage dont on vient de parler n'est que la mise en œuvre, que l'application à l'étude spéciale de la tenure urbaine de ses théories générales sur l'origine des villes.

Ces théories sont exposées dans la « *Verfassungsgeschichte der deutschen Freistädte* ». La lecture de ce titre montre que, dans cette vaste matière, Arnold s'est restreint à celles des villes allemandes qui portent le nom de villes libres : Cologne, Mayence, Worms, Spire, Strasbourg, Bâle et Ratisbonne. Dans son étude sur la propriété foncière, au contraire, il embrasse l'Allemagne tout entière. Il y a là

un défaut de méthode si l'on songe que les conclusions du premier travail ont inspiré le second. On verra qu'en effet un des principaux reproches que l'on puisse faire à Arnold est d'avoir trop hâtivement généralisé.

Si les villes libres ont été choisies par l'auteur comme sujet d'études, c'est que, suivant lui, dans ces villes, qui sont toutes de vieilles cités épiscopales, l'évolution vers la liberté a été plus prompte et plus complète que partout ailleurs. A l'époque carolingienne vivaient dans ces villes épiscopales deux groupes distincts de population : la familia de l'évêque, population non libre, et, d'autre part, une population qui depuis l'époque romaine n'avait jamais perdu sa liberté primitive. Ce groupe libre, naturellement soustrait au droit domanial, restait soumis à la juridiction publique du représentant du pouvoir royal, du comte. Au x^e siècle, par suite d'une concession impériale connue sous le nom de privilèges ottoniens et attribuant aux évêques les droits régaliens, les deux pouvoirs se trouvèrent réunis dans les mêmes mains. De cette réunion résulta nécessairement un rapprochement des deux classes jusque-là distinctes : familia et communauté libre ; rapprochement qui éleva les uns et abaissa les autres et finit par une confusion en une classe intermédiaire. Le nom de burgensis, primitivement réservé à la population libre, finit par désigner uniformément tous les habitants de la cité (1).

Survinrent les luttes du Saint-Siège et de l'empire. Les bourgeois, que les évêques opprimaient, s'efforçant de les réduire à une condition servile, se révoltèrent et s'empa-

(1) Voir le résumé de cette doctrine ainsi que des autres systèmes sur l'origine des villes dans Pirenne. *Origine des constitutions urbaines. Revue historique*, tome LIII, 1893.

rèrent du gouvernement des cités. Sans changer la forme de la constitution, ils se substituèrent dans le *consilium* de l'évêque, aux *ministeriales* qui le composaient primitivement et ce *consilium* devint le conseil de la cité (Rath).

L'histoire de la propriété foncière a suivi une marche parallèle à celle de la liberté personnelle.(1) Aux deux groupes de population existant dans la ville carolingienne correspondent deux sortes de propriété : une propriété entièrement libre à la romaine et une propriété soumise au droit domanial. Lorsque les deux groupes se rapprochèrent, que les différences s'atténuèrent entre eux, la propriété subit une évolution analogue : les propriétaires libres virent leurs terres soumises à un cens, sans cependant qu'elle soit jamais réduite à la condition de tenure servile.

Mais ce n'est pas de cette propriété restée dans une certaine mesure libre, qu'Arnold fait sortir la tenure urbaine. Il s'attache exclusivement à la censive domaniale sans doute parce qu'elle est numériquement la plus importante. Et c'est l'évolution de cette dernière vers la liberté qu'il essaye de suivre à travers les siècles dans ses phases diverses. Pour ce faire, il a choisi comme exemple la ville de Bâle parce qu'il y trouve la démonstration plus aisée que nulle part ailleurs ; l'évolution y fut plus lente, de sorte que, à une époque où l'on ne rencontre déjà plus dans bien des villes que la tenure libre, il y a encore dans la ville de Bâle une véritable censive (2).

Pour caractériser les différents stades de cette évolution, Arnold s'attache au droit d'aliénation : c'est dans la liberté

(1) Arnold, *Zur Geschichte des Eigenthums in der deutschen Städten mit Urkunden*, Basel, 1861, p. 3, p. 34, sqq. p. 54.

(2) *Op. cit.*, p. 258 et 9.

plus ou moins grande d'aliéner, laissée par le seigneur au tenant, dans les formalités qui accompagnent ou non l'aliénation, qu'il cherche la mesure du droit du tenant sur la terre. A ce point de vue, Arnold a compté trois stades différents. Dans le premier, le seigneur est seul propriétaire, seul il a le droit d'aliéner la terre, le tenant ne le peut pas, du moins directement. Il lui faut remettre le bien aux mains du seigneur qui, lui-même, le transmettra à l'acquéreur. Cette première période correspond à peu près au ^{xiii}^e siècle. Arnold caractérise la deuxième période par le partage égal du droit de propriété entre le tenant et le seigneur : C'est le tenant qui vend, bien que l'ensaisinement soit encore fait par le seigneur. Cette période dure jusqu'au ^{xv}^e siècle. Enfin, le tenant acquiert véritablement la propriété complète de la terre ; l'acquéreur n'est plus obligé de demander l'ensaisinement au seigneur, son consentement n'est même plus nécessaire. Et le cens même, dernier vestige de l'antique servitude, finit à son tour par disparaître, laissant entre les mains du tenant une véritable propriété allodiale (1).

Cette théorie d'Arnold n'a pas, depuis 1861, donné lieu à de nouvelles études d'ensemble ; mais elle a inspiré deux monographies, l'une sur Wirzburg, par Rosenthal (2), l'autre sur les villes de la Hesse supérieure, par Auguste Nagel (3). Ces deux auteurs ont repris sans la discuter la théorie d'Arnold. Seulement Rosenthal introduit quelques change-

(1) Arnold, *Op. cit.*, ch. 6, p. 258.

(2) Rosenthal, *Zur Geschichte des Eigenthums in der Stadt Wirzburg mit 36 Urkunden*, 1878.

(3) Aug. Nagel, *Zur Geschichte des Grundbesitzes und des Credits in den oberhessischen Städten*, Giessen, 1883 (*Drittes Jahresbericht des oberhessischen Vereins für Localgeschichte*).

ments dans la description des trois stades de l'évolution, qui ne se serait pas produite à Wirzburg exactement comme à Bâle.

Le système d'Arnold est aujourd'hui à peu près abandonné. Les privilèges ottoniens n'ont pas joué le rôle qu'il leur attribue : ils ont conféré aux évêques la juridiction qui auparavant était entre les mains des comtes, mais ils n'ont en rien modifié la condition des personnes. D'autre part, le *consilium* de l'évêque, étendant son autorité sur l'immunité épiscopale tout entière, ne peut être l'origine du Rath, conseil exclusivement urbain.

Cette réfutation de son premier ouvrage ébranle déjà fortement les conclusions du second qui en est le développement. Le système d'Arnold, sur l'histoire de la propriété foncière urbaine, n'est d'ailleurs étayé d'aucune preuve solide. Le seul argument positif qu'il apporte en faveur de sa thèse sur l'origine domaniale de la censive urbaine, est la présence dans la ville du cens en volailles. Ce cens est considéré par lui et par quelques autres (1) comme une marque de dépendance personnelle : c'est le cens capital primitif qui plus tard s'est attaché à la terre. On répond que la nature du cens ne peut dépendre de son objet : c'est une redevance toute naturelle qu'un cens en volailles dans une ville où, comme cela se passe encore dans nos petites villes de province, toute vie agricole n'a pas encore entièrement disparu.

Cependant on ne peut dire qu'Arnold a bâti son système à la légère ; c'est d'après un nombre considérable d'actes qu'il établit les trois stades de son évolution. Seulement il

(1) Schulte, *Strassburger Urkunden*, III, 1884. *Introduction*, p. xi.

n'a étudié que des chartes d'une source unique. Ses premières études n'avaient porté que sur les villes libres, toutes villes épiscopales, et, en faveur de sa thèse sur la propriété, il allègue les 15 000 actes des couvents de Bâle qu'il a examinés. Il n'a donc jamais compulsé que des documents ecclésiastiques, il ne s'est occupé que de la propriété ecclésiastique. Sur ce point ses constatations sont exactes, bien que peut-être les stades de l'évolution ne soient pas aussi nettement marqués qu'il les présente ; mais rien n'autorise à généraliser. Et depuis Arnold on a découvert à côté de cette tenure domaniale une propriété d'origine tout à fait différente.

II^e *Système*.— La seconde théorie, celle de Gobbers (1), a cela de commun avec la précédente qu'elle aussi voit dans la tenure urbaine le produit d'une lente évolution se terminant seulement vers le xiv^e ou le xv^e siècle. Mais elle donne à cette évolution un point de départ tout à fait différent : le bail à terme ou viager.

Gobbers n'apporte pas à l'appui de cette thèse de preuves directes : il n'a jamais trouvé dans les textes anciens d'exemple de bail temporaire, mais c'est qu'à l'époque où les documents commencent à devenir abondants, l'institution a déjà accompli une partie de son évolution. Seulement l'état ancien a laissé des traces dans les habitudes de langage et dans la rédaction des actes du xiii^e siècle. Très fréquemment celui qui concède une terre, a soin de stipuler expressément qu'elle appartiendra non seulement au concessionnaire primitif, mais aussi après lui à ses hé-

(1) Gobbers, *Die Erbleihe und ihr Verhältniss zum Rentenkauf in mittelalterlichen Köln des XIII und XIV Jahrhunderts. Zeitschrift der Savigny Stiftung*. German. Abteil., IV, 1883.

ritiers. Gobbers en rapporte quelques exemples qui pourraient aisément être multipliés : c'est là en effet une formule courante. Or cette formule est parfaitement inutile dans un état de droit qui admet qu'une concession est naturellement héréditaire ; elle ne peut donc s'expliquer que comme une survivance d'une époque où il en était autrement. De là il conclut logiquement que, primitivement, ces concessions étaient des baux temporaires, généralement viagers. Le bail perpétuel étant inconnu, quand par hasard les parties en voulaient faire un, il était nécessaire que cette perpétuité fût stipulée d'une manière expresse ; d'où la clause *et hereditibus*. Ce bail perpétuel entrant plus tard de plus en plus dans les mœurs et remplaçant le bail viager, cette clause devint de style et c'est comme clause de style, que l'on sous-entendrait, si elle n'était exprimée, qu'elle figure dans les contrats du ^{xiii}^e siècle.

Une autre clause contient au ^{xiii}^e siècle la trace du caractère antérieurement viager de la concession : c'est la clause *censum nunquam augmentari*. Dans le bail perpétuel, le cens une fois fixé ne peut être modifié. On sait que c'est même là une des causes de la modicité du cens, resté nominalement le même alors que baissait la valeur intrinsèque de la monnaie et le pouvoir d'achat de l'argent. Ce n'est que dans une concession temporaire que le concessionnaire peut chercher à s'assurer par une clause spéciale le renouvellement de la concession aux mêmes conditions, une fois la durée du premier bail expirée.

Ces arguments sont-ils suffisants pour faire triompher une opinion contraire à tout ce qui est connu par ailleurs de l'évolution de la propriété ? Jamais non seulement dans les chartes assez rares, antérieures au ^{xiii}^e siècle, mais dans les textes littéraires et historiques de cette époque, on ne

trouve trace de ce bail viager. Si l'on tient compte de l'habitude courante au ^{xiii}^e siècle et postérieurement de faire intervenir dans les actes les membres actuels de la famille, les héritiers futurs — car ce n'est pas du tout particulier aux concessions de terre — la force du premier argument *a contrario* est bien atténuée. Quant à l'argument tiré de la clause *censum nunquam augmentari*, il faudrait pour qu'il eût toute sa valeur prouver que la règle de la fixité du cens dans la concession perpétuelle était scrupuleusement observée; qu'à cette époque de violence les seigneurs n'ont jamais profité d'un événement quelconque pour augmenter le cens primitif. Or c'est le contraire qui est vrai : jamais les seigneurs ne manquèrent une occasion de remettre le cens en proportion avec la valeur économique de la terre. Quand un incendie par exemple avait dévasté la ville, ils ne permettaient de reconstruire que moyennant une augmentation du cens annuel. Ces prétentions des seigneurs sont prouvées par une quantité de mesures prises justement contre elles par le pouvoir central (1).

Sans appui dans les textes, la doctrine de Gobbers n'a pas non plus pour elle la vraisemblance et la logique. Il s'agit en effet de concession de terrain à bâtir. Le preneur, pour employer une expression cadrant avec la théorie que nous exposons, bâtira sur le fonds qui lui est concédé. Il semble en conséquence qu'une concession perpétuelle ferait bien mieux son affaire qu'un bail viager. Cela devrait être vrai surtout pour Gobbers, l'auteur de cette théorie, qui, admettant ici l'application de la règle *superficies solo cedit*, fait retourner au bailleur à la fin de la jouissance du preneur, les constructions élevées par celui-ci.

(1) Des Marez, *Etudes sur la propriété foncière*, pp. 71 et 72.

Aussi un de ses disciples, Jäger (1), modifiant en cela la théorie, admet, suivant l'opinion unanimement reçue (2), que le constructeur de la maison en a la propriété ; et ce serait alors justement ce droit à la propriété des constructions, à la *melioratio*, qui aurait conduit le preneur à la propriété du sol sur lequel il a bâti. Ainsi renouvelée, la théorie acquiert peut-être un peu plus de vraisemblance. Mais Jäger, pas plus que Gobbers, n'a donné de preuve de ce bail temporaire, qui serait l'origine de l'évolution. Le plus ancien acte qu'il rapporte, relatif à la ville de Strasbourg, et qui porte la date de 1132 est précisément un contrat d'accensement.

Quoi qu'il en soit, ce bail temporaire serait le début d'une longue évolution dont Gobbers, comme l'avait fait Arnold, cherche à distinguer les différents stades. Comme Arnold il en compte trois, marquant chacun d'eux par un progrès dans la liberté d'aliénation du tenant (3) : 1° l'aliénation n'est possible que par l'intermédiaire du propriétaire, 2° l'aliénation est faite directement par le tenancier, mais elle n'est valable qu'avec le consentement du propriétaire ; 3° enfin la nécessité même de ce consentement disparaît. L'expropriation est alors accomplie, le preneur est devenu propriétaire. La première période appartient aux XII^e et XIII^e siècles, la seconde commence au milieu du XIII^e siècle, et enfin le troisième stade est atteint au XIV^e et au XV^e siècle. Il n'est pas impossible en effet que certains terrains aient suivi à Cologne ou à Strasbourg, sujets d'études de Gobbers

(1) Jaeger, *Die Rechtsverhältnisse des Grundbesitzes in der Stadt Strassburg während des Mittelalters*, Strassburg, 1888.

(2) La démonstration du droit du tenancier à la *melioratio* a été faite par Arnold. *Op. cit.*, p. 172, sqq.

(3) Gobbers, *Op. cit.*, p. 235.

et de Jäger, une évolution de ce genre ; mais telle ne fut pas, comme on l'a démontré depuis, l'histoire générale de la propriété foncière dans ces mêmes villes. Et il faut ajouter que, même restreinte à une partie du sol urbain, l'évolution ainsi décrite, avec ses phases bien distinctes, n'a pas été prouvée.

III^e système. — Toutes ces théories, qui voient dans la tenure urbaine le produit d'une lente évolution de la tenure domaniale vers la liberté, doivent être abandonnées depuis que l'on a découvert à une époque si reculée qu'on ne saurait supposer aucune évolution antérieure de ce genre, une libre tenure urbaine. Höniger, qui édita de 1884 à 1894 le cartulaire de Cologne, tira de l'étude de ces documents la théorie nouvelle. Théorie est d'ailleurs, comme le fait observer l'auteur lui-même, un mot impropre ; c'est une simple constatation de fait, qui s'oppose à toutes les hypothèses laborieusement édifiées jusqu'alors (1).

Il est une espèce de propriété que les auteurs précédents n'ont jamais connue parce que toute leur attention se portait sur des documents de provenance ecclésiastique. Ils n'ont pas vu, à côté de la tenure que ces actes leur montraient, une tenure libre existant déjà sur d'autres parties du territoire de la ville. Ainsi pour Cologne, sujet commun des études de Gobbers et de Höniger, l'un découvre pour la première fois la liberté d'aliénation en 1355, dans la formule suivante de l'acte de concession : *domum divertere poterit quocumque voluerit*. Höniger rencontre la même formule dès 1180 dans les actes qui se réfèrent à des terres

(1) *An Stelle der verschiedenen widerstreitenden Kombinationen ergeben sich klare und feste Thatsachen*. Höniger *Jahrbücher für Nationalöconomie und Statistik*, tome XLII (nouvelle série 8), p. 572.

possédées selon le *jus urbale, urbanum, civile, civitatis* (1). Par conséquent, au ^{xii}^e siècle, deux espèces de tenures vivaient côte à côte dans l'enceinte de Cologne : la censive du droit domanial et la tenure urbaine libre. La première, subissant plus tard l'influence de la seconde, arriva à la liberté vers le milieu du ^{xiv}^e siècle. Alors il n'y a plus à Cologne qu'une seule espèce de tenure, la tenure libre.

Pour Strasbourg, la même démonstration a été faite. L'acte le plus ancien dans lequel Jäger reconnaît le premier stade de son évolution est de 1285 : à cette époque, suivant l'auteur, l'aliénation ne peut être opérée que par le concédant lui-même. Or il existe dans le cartulaire de la ville de Strasbourg des actes de 1240 et 1246, qui reconnaissent expressément au concessionnaire le droit d'aliéner au profit de toute personne, à l'exception seulement d'une personne morale ecclésiastique (2).

Depuis la démonstration de Höniger, l'existence de la tenure urbaine d'origine libre est une vérité incontestable et incontestée. Elle a encore été confirmée dans l'étude de Gothein sur Constance (3). La tenure libre portait dans cette ville le nom de *censuale prædium, allodium censuale*. Gothein lui donne le nom de *Zinseigen* qui traduit à peu près exactement l'expression latine. A côté existait une censive ordinaire, que l'auteur désigne du nom de *Erbzinsleihe*, concession héréditaire à charge de cens. La première propriété est dite *secundum jus civitatis* ; elle est libre-

(1) Höniger, *Op. cit.*, p. 572.

(2) Keutgen, *Untersuchungen über den Ursprung der deutschen Stadtverfassung*, pp. 124 à 127.

(3) Gothein, *Wirtschaftsgeschichte des Schwarzwaldes*, p. 161, sqq.

ment aliénable sans le consentement du seigneur, tout au plus paie-t-elle un léger droit de mutation. La censive au contraire ne peut être aliénée sans le consentement du concédant. A la fin du xiv^e siècle, sous l'influence du voisinage de la tenure libre, la censive elle-même finit par acquérir la liberté d'aliénation. En 1384 intervint entre l'évêque et les habitants un accord donnant à ceux-ci la libre disposition de leurs terres. Et il est vraisemblable que le même avantage avait été obtenu plus aisément et plus tôt des seigneurs moins puissants de qui relevaient d'autres terres dans la ville. Ainsi à Constance se retrouve la même histoire de la propriété foncière qu'à Cologne ou à Strasbourg : deux sortes de tenures, censive ordinaire et tenure libre, coexistent à l'origine et la première finit par être assimilée à la seconde vers la fin du xiv^e siècle.

La théorie de Rietschel, qui fait du marché l'origine de la ville, est d'accord avec la découverte de Höniger. Les villes sont essentiellement des agglomérations de marchands, mais elles peuvent être classées en deux catégories : les unes sont d'anciens villages, dans lesquels des marchands se sont peu à peu et spontanément établis, c'est une infime minorité ; les autres, le plus grand nombre, sont des créations artificielles, des agglomérations voulues de marchands sur un point donné, le plus souvent auprès d'un village déjà existant. La ville nouvelle n'est pas née du village (aus) mais à côté du village (neben) (1). Même à une époque plus récente, à l'époque des villes neuves, les créations de villes entièrement nouvelles sont plus fréquentes que la concession du droit urbain (Stadtrecht) à un village. Pour faire naître cette ville commerciale, le seigneur foncier a créé un

(1) Rietschel, *Markt und Stadt*, p. 125.

marché et autour de ce marché rond ou carré s'étendent les voies de la ville nouvelle suivant un dessin régulier, autant du moins que la configuration du terrain le permet (1). Mais pour attirer et retenir des marchands, il était nécessaire de leur offrir d'autres conditions d'existence que celles que leur aurait faites le droit domanial. Les hommes qui viennent s'établir autour du marché ne sont pas des serfs et n'entendent pas le devenir : la caractéristique de la ville est justement, suivant Rietschel, l'établissement sur terre seigneuriale d'hommes libres des liens du droit domanial (2). La concession de terre qui leur est accordée, ils la payeront d'un cens annuel plus fort ou plus faible suivant que le seigneur foncier, désireux d'attirer les immigrants sur sa terre, leur aura offert des conditions plus ou moins avantageuses. Mais dans tous les cas c'est suivant des formes nouvelles et n'ayant rien de commun avec l'antique droit domanial, que s'effectuera l'établissement des nouveaux habitants : la terre sera dès le début la propriété librement aliénable du concessionnaire.

Discuter la théorie de Rietschel sur l'origine des villes nous entraînerait hors de notre sujet. Nous voulons retenir seulement de cet exposé, qu'il admet l'existence d'une tenure libre urbaine ayant dès son origine les mêmes caractères et la même nature.

La même idée maîtresse domine la théorie de Pirenne (3) dont Des Marez a fait, il y a deux ans, une intéressante application aux villes flamandes. Pirenne ne se préoccupe pas exclusivement de la propriété foncière ; son étude porte

(1) Rietschel, *Op. cit.*, pp. 128 et 129.

(2) Rietschel, *Op. cit.*, p. 131.

(3) Pirenne, *Origine des constitutions urbaines. Revue historique*, tome LVII.

sur l'origine des constitutions urbaines. Nous serons donc contraints d'exposer en quelques lignes ses idées générales sur l'origine des villes, pour bien comprendre ce qui concerne spécialement la tenure urbaine.

Au ^{vi}^e siècle la Gaule est encore un pays de villes ; matériellement et juridiquement les villes restent debout. Les vieilles murailles existent encore, les anciens organes urbains fonctionnent tant bien que mal, il y a des *defensores civitatis*, on enregistre les actes dans les *gesta municipalia*. Si les villes peuvent subsister, c'est que tout mouvement commercial n'a pas disparu. La Méditerranée est encore ouverte au commerce, les droits de douane sont encore une source de revenus assez importants. Mais tout cela change à la fin de la période mérovingienne et sous les Carolingiens. La Méditerranée devenant un lac arabe, la Gaule est séparée de la civilisation orientale. L'or disparaît, puis l'argent, les échanges en nature restent seuls possibles : c'est le commencement d'un âge exclusivement agricole. Le grand domaine se développe et absorbe la petite propriété et en même temps la liberté personnelle dont elle est l'obligatoire soutien.

Cependant le sol n'était pas entièrement couvert de grands domaines agricoles et d'immunités ; il restait, dans les villes et dans les campagnes, des territoires soumis directement aux officiers du pouvoir central (1). Ceux-ci, il est vrai, com-

(1) Pirenne, *Op. cit.*, p. 63. « Ce serait une erreur de croire que tout le sol de la ville ait été soumis exclusivement au droit domanial. En dehors des immunités et des terres privilégiées s'exercent des justices, qui, malgré des altérations profondes et en dépit de leur caractère héréditaire, se rattachent directement aux fonctions confiées jadis aux officiers publics : ce sont celles des comtes, des vicomtes, des avoués, des vidames... A Toul et à Di-

mençaient à exercer à leur profit leurs fonctions devenues héréditaires et les habitants de ces territoires, par une sorte de *capitis deminutio* en arrivaient à une situation fort proche de celle des cultivateurs du grand domaine. Mais enfin il subsiste encore un territoire d'une nature juridique particulière qui jouera dans la renaissance des villes un rôle spécial.

Que peuvent donc être devenues à cette époque de civilisation purement agricole les anciennes agglomérations urbaines de la période gallo-romaine ? De quoi pourrait vivre à cette époque une population qui ne cultiverait pas la terre ou ne se livrerait pas à des occupations se rattachant immédiatement à la vie agricole ? La ville est devenue le centre d'un grand domaine, ou plutôt plusieurs centres de grands domaines juxtaposés ; c'est en même temps souvent une résidence épiscopale avec toute la population ecclésiastique que celle-ci suppose et toute la *familia*, serviteurs personnels ou artisans exerçant quelques métiers indispensables à la vie agricole ou à l'existence quotidienne. Parfois la résidence épiscopale est remplacée par un monastère ou un château. Quant à l'administration de cette ville, elle n'a rien d'essentiellement urbain, la ville est gouvernée de la même manière et par les mêmes organes que le plat pays qui l'environne. En somme il n'y a pas à cette époque de véritables villes (1).

C'est la renaissance du commerce qui leur rendra la vie. Dès l'époque carolingienne existe le marchand, personnage essentiellement errant, marinier ou colporteur proposant
nant on voit clairement que le comte conserve des attributions importantes et que toute une partie de la ville est régie en son nom. »

(1) Pirenne, *Op. cit.*, p. 62 à 64.

de pays en pays sa marchandise. Néanmoins ces marchands errants ont leurs places de refuge, leurs magasins où ils reviennent dans l'intervalle de deux tournées pendant la mauvaise saison. Au x^e siècle, les incursions normandes terminées, ces agglomérations vont se multiplier et prendre une importance nouvelle. Elles se placeront tout naturellement dans les endroits les plus commodes pour le commerce, à l'embouchure d'un fleuve, sur le cours d'une rivière navigable, sur une voie romaine, les seules routes de l'époque ; et c'est ce qui explique que presque toutes les anciennes villes romaines reprennent de l'importance ; elles étaient très bien situées et toujours en tout cas sur le tracé d'une voie romaine. Ce n'est pas le château ou le monastère ou le marché qui crée la ville, la preuve en est que près des monastères les plus importants, aucune ville ne s'est développée, non plus qu'aux lieux où se tenaient les grandes foires. La ville de cette époque est une formation spontanée dans un endroit propre au commerce.

Ces marchands de la ville nouvelle sont des hommes libres, du moins si ce sont des serfs, ce sont des serfs sans maître, ayant quitté le domaine à la culture duquel ils étaient attachés. D'autre part, pour se livrer commodément au commerce, il ne faut pas qu'ils deviennent serfs du seigneur sur le territoire duquel ils viennent s'établir.

Ils garderont donc leur liberté ; mais les conditions de leur établissement sur le sol varieront autant que peut varier la condition même du terrain, sur lequel s'élève la nouvelle ville ou le nouveau quartier, le *suburbium* commercial. Les immunités et les grands domaines ne recouvraient pas la totalité du territoire ; on a vu qu'il subsistait encore des terres directement soumises aux anciens fonctionnaires, comtes ou vicomtes. Suivant que le sol du *suburbium* ou de

la nouvelle ville appartiendra à l'une ou à l'autre catégorie, l'établissement des marchands aura lieu dans des conditions différentes. Sur le sol du grand domaine ou de l'immunité, l'immigrant tiendra sa terre dans des conditions analogues à celles des cultivateurs serfs, bien que restant libre de sa personne. Au contraire, sur le sol dépendant de l'ancien fonctionnaire public, il acquerra un véritable droit de propriété, n'étant redevable envers le comte ou le vicomte que d'un cens annuel récongnitif de leur seigneurie. Cette seconde forme de propriété c'est la tenure urbaine libre, transmissible à cause de mort et aliénable entre vifs. Cette tenure libre se répandra d'ailleurs par la suite comme par une sorte de contagion sur les territoires voisins.

De ce système de Pirenne, Des Marez a fait une application spéciale à l'étude de la propriété foncière dans les villes flamandes (1). Si le sol sur lequel s'établissent les marchands, comme à Gand, relève directement d'un ancien fonctionnaire royal, du comte, la concession de terre se fera sous la forme de tenure libre ; sans doute, un cens sera dû par le marchand, mais ce cens est uniquement récongnitif de la seigneurie, il n'a aucun caractère foncier. Des Marez l'appelle, en raison de la personne à qui il est dû, « cens seigneurial justicier (2) ». Si le sol ne relève pas directement du comte ou du vicomte, il fait partie d'un grand domaine. Les immigrants alors, sans prendre personnellement la condition du cultivateur serf, se verront soumis pour la possession du sol au droit domanial.

Seulement il faut encore faire une sous-distinction suivant

(1) Des Marez, *Etudes sur la propriété foncière dans les villes du Moyen Age et spécialement en Flandre*, 1898.

(2) Des Marez, *Op. cit.*, p. 307.

que le grand domaine est ecclésiastique ou laïque. « Le grand propriétaire laïque, imbu de principes moins conservateurs que l'évêque ou l'abbé, se rangeait volontiers aux circonstances du moment et jugeait de son intérêt de favoriser en toute occasion l'élément marchand qui se pressait au pied de ses châteaux et lui assurait par son commerce de si gros revenus. Les entraves de l'organisation patriarcale furent donc levées de bonne heure, la liberté personnelle acquise et les charges du sol transformées en charges purement réelles » (1). Dans le grand domaine ecclésiastique, au contraire, l'évolution est beaucoup plus difficile et beaucoup plus lente. On peut citer comme exemples de ces différents types de ville : le *portus Gandensis*, terre relevant directement du comte, le Vieux-bourg de Gand comme seigneurie laïque et la ville d'Arras comme domaine ecclésiastique relevant de l'abbaye de Saint-Vaast.

La situation géographique du territoire sur lequel s'élève aujourd'hui la ville de Gand était merveilleusement propre à un établissement commercial. Ce n'est ni la présence de deux monastères ni celle du château, tous trois antérieurs à la ville, mais bien cette admirable situation qui a attiré les marchands en cet endroit. La preuve en est dans le développement indépendant et rapide du *suburbium* commercial, que le *castrum* et les seigneuries de Saint-Pierre et de Saint-Bavon n'ont fait que suivre de loin dans son évolution.

Les premiers établissements de *mercatores*, en face du *castrum* remontent à une époque assez éloignée, puisqu'en 942, on reconnut la nécessité d'élever pour eux une chapelle. Que ces premiers établis soient des marchands, la preuve en

(1) Des Marez, *Op. cit.*, p. 112.

est dans la situation choisie par eux et dans le nom de *portus Gandensis* constamment donné au territoire qu'ils habitent. D'ailleurs, aussi loin que l'on puisse remonter dans l'histoire de la ville, on voit que les commerçants y jouent le rôle le plus important, que la ville ne vit que de commerce.

Aucune charte n'est parvenue jusqu'à nous, appelant les marchands à cet endroit et leur offrant des conditions avantageuses. C'est spontanément qu'ils y ont afflué. Mais le territoire sur lequel ils se fixent « appartient au comte, propriétaire de tous les domaines environnants (1) ». A ce comte chaque marchand paie, pour le territoire qu'il occupe, un cens dont l'existence est attestée par un diplôme d'Arnulf le vieux du 8 juillet 941. Ce cens est, suivant Des Marez, essentiellement différent de celui qui serait perçu par le propriétaire d'un grand domaine sur un concessionnaire libre. « Le comte, en autorisant dans son territoire l'établissement de *mercatores*, ne concluait pas avec chacun d'eux un contrat individuel d'accensement ; en leur abandonnant des terrains à bâtir *ad domos in jus proprium edificandos*, comme dit la charte de Fribourg, il ne se proposait pas de conserver vis-à-vis d'eux le caractère de propriétaire foncier, comme dans les autres parties de ses domaines. Il entendait se comporter envers eux bien plus en seigneur justicier et la redevance réclamée n'était en quelque sorte qu'une prestation récongnitive de cette seigneurie. Aussi nous voyons le comte la prélever à côté de toutes les autres justices, et dans les actes, le cens de cette nature est souvent bien difficile à distinguer d'autres rede-

(1) Des Marez, *Op. cit.*, p. 13.

vances comme le ballard qui pesait aussi sur chaque foyer à raison de sa situation (1) ». La preuve de cette différence dans le caractère du cens et dans la condition des habitants et des terres, est dans la différence de dénomination entre les habitants du Vieux-bourg : *hospites, mansionarii, homines, laeten*, et les habitants du *portus* : *oppidani Gandavenses, burgenses, illi qui in portu manent*. En outre, le cens disparut de bonne heure dans le *portus*, laissant entre les mains des habitants une véritable propriété allodiale. S'il était apparu aux yeux des marchands comme un cens purement foncier, comme le prix de la terre à eux concédée, ils ne se seraient pas archarnés à en réclamer la suppression ; ils l'eussent admis et supporté comme ils supportaient la rente créée par un bourgeois sur sa terre comme prix de la cession à un autre bourgeois (2).

Il faut conclure que cette tenure est, dès le début et par son origine même, une tenure libre. Toujours les bourgeois du *suburbium* de Gand ont été des *virii hereditarii* et ont eu la liberté d'aliéner leur terre sans demander le consentement du seigneur et sans que celui-ci eût aucun droit de préemption ou de retrait. Les censives que l'on rencontre au xiii^e siècle dans le *portus Gandensis* ne sont que le résultat de baux à rente consentis par des bourgeois propriétaires à d'autres bourgeois. Et ces bailleurs n'exercent sur leurs tenanciers aucun des droits que le seigneur exerce d'ordinaire sur la censive. Ils doivent seulement être informés des mutations qui les intéressent directement et dont ils font mention dans leurs terriers (3). Mais depuis l'an

(1) Des Marez, *Op. cit.*, p. 14 et 15.

(2) Des Marez, *Op. cit.*, ch. 1, § 3.

(3) Des Marez, *Op. cit.*, p. 243.

1100, ou environ, tout rapport de seigneur à tenant a disparu, avec le cens lui-même, entre le comte de qui relèvent primitivement les terrains et les marchands du *portus Gandensis*.

Dans un domaine ecclésiastique, les droits du seigneur ne disparaissent ni si vite ni si complètement, comme on le voit par l'histoire de la formation de la ville d'Arras autour du monastère de Saint-Vaast (1). Il faut distinguer à Arras comme à Gand l'antique cité, la *civitas Atrebatensis* ou le *castrum* et le *novum burgum*, la *nova urbs*, le *suburbium* de formation postérieure, bâti au pied de l'enceinte fortifiée. La *civitas* dans laquelle vivait la *familia Sancti Vedasti*, était, ainsi que tous les terrains environnants, la propriété du monastère. A la *familia* se joignait une certaine quantité de demi-libres vivant sous la protection de saint Vaast. Les textes les nomment : *illi qui sunt de censu sancti Vedasti*. Mais à partir du x^e siècle de nombreux immigrants viennent s'établir autour du monastère. Ici, contrairement à ce qui se passe à Gand, la prise de possession du sol dut s'effectuer suivant les formes du droit domanial. Cela est hors de doute, car les vestiges en sont encore sensibles à l'époque postérieure, sur laquelle les textes nous renseignent directement. L'immigrant reste libre de sa personne, mais il est assujetti au paiement d'un cens désigné sous le nom d'*hostagium* ; s'il veut aliéner sa tenure, il est obligé de demander le consentement de l'abbé et c'est celui-ci qui doit investir l'acquéreur. Ce n'est que lentement que les bourgeois se débarrassent de toutes ces entraves ; le cens leur apparaît comme une exaction à laquelle ils essayent autant que possible de se soustraire ; la mobilité du sol devient telle dès le xii^e siècle qu'elle jette la confusion dans

(1) Des Marez, *Op. cit.*, p. 86, sqq.

les droits de l'abbé, et Guiman (1), en mentionnant dans le cartulaire l'ancienne coutume qui obligeait l'aliénateur à se munir du consentement préalable de l'abbé, déplore de la voir si souvent violée et menacée de disparaître. Du moins à cette époque (fin du xii^e siècle) les droits de mutation subsistent-ils encore. Mais en 1245 la ville rachète le cens foncier moyennant une rente annuelle de 23 livres. Quant aux droits de mutation, s'ils ne disparurent pas, du moins furent-ils perdus pour l'abbaye. Au xiv^e siècle on voit l'échevinage les percevoir au profit de la ville. L'affranchissement a été ici, comme on le voit, beaucoup moins complet et beaucoup moins rapide qu'à Gand.

Des Marez n'offre point d'exemple aussi détaillé de l'évolution de la tenure domaniale sur terre laïque. Il s'occupe surtout du Vieux bourg de Gand habité par les *homines, mansionarii, læten* (2). Ces hommes acquièrent sans doute de fort bonne heure la liberté personnelle et ils paraissent avoir joui d'une situation assez avantageuse. Mais les droits de mutation « perdurent à travers tout le Moyen Age et les temps modernes », malgré l'annexion des possessions du comte au *portus* au xiii^e siècle et l'assimilation qui s'ensuivit.

Nous ne croyons pas pouvoir adopter dans son ensemble les théories de Pirenne et de Des Marez, mais il ne faudrait pas attribuer aux quelques critiques qui vont suivre, une portée qu'elles ne veulent pas avoir. Nous n'avons à opposer à cette théorie aucune nouvelle théorie sur la formation des villes et l'origine de la tenure libre urbaine, encore

(1) Guiman, *Cartulaire de l'abbaye de Saint-Vaast d'Arras*, publié par M. Van Drival, 1875.

(2) Des Marez, *Op. cit.*, p. 112, sqq.

moins pourrions-nous parler en particulier des villes d'Allemagne et de Flandre. Nos observations n'ont pas d'autre but que de distinguer ce qui, dans ce système, nous paraît solide et utilisable comme principe directeur dans l'étude de la propriété foncière en d'autres pays, ce qui au contraire ne nous semble pas appuyé sur des preuves assez convaincantes, pour que nous puissions en faire état, le cas échéant, dans notre travail spécial aux villes normandes.

Tout d'abord il ne semble pas prouvé en particulier par la comparaison entre l'histoire du *suburbium* d'Arras et celle du Vieux-bourg de Gand, qu'il y ait une sérieuse distinction à établir entre la terre laïque et le domaine ecclésiastique. A Arras les droits de mutation ne disparaissent pas, il est vrai, mais au moins sont-ils perçus au profit de la ville par l'échevinage. Dans le Vieux-bourg, au contraire Des Marez nous apprend qu'ils perdurent à travers tout le Moyen Age et les temps modernes. L'idée générale sur laquelle la distinction est basée, à savoir que le propriétaire ecclésiastique, plus conservateur sur un domaine mieux organisé, a dû montrer plus de résistance à l'émancipation, trouve un certain appui dans la conduite des seigneurs ecclésiastiques à l'égard des communes et dans le système du droit canonique sur l'affranchissement des serfs d'église. Mais ce ne sont point là des preuves. En outre le Vieux-bourg de Gand ne saurait être comparé à Arras. Il n'y a pas là formation spontanée mais imitation, contagion de la liberté du sol du *portus*.

Si la sous-distinction n'est pas établie, le principe même de la théorie, qui n'admet l'existence d'une tenure d'origine libre que sur les terres du seigneur justicier, comte ou vicomte, ne semble pas pouvoir être généralisé. Le comte possédait également des domaines, il avait des terres ex-

plottées suivant le système domanial. Puisque le système lui est connu, pourquoi n'exploite-t-il pas de même des terrains restés improductifs et à qui la renaissance du commerce vient donner une valeur nouvelle? Il n'est pas croyable qu'il y ait eu un obstacle de droit, à faire rentrer dans le système domanial une terre sur laquelle le comte n'aurait exercé que son droit de justicier. « Quelles que soient les précautions, dit Pirenne, que prenne encore la langue officielle pour cacher la réalité, en fait les droits régaliens sont devenus (au x^e siècle) des droits privés ;... sous la diversité des détails dans la condition des personnes et sous la différence d'origine dans les pouvoirs dont elles relèvent, le grand fait qui depuis le ix^e siècle se dégage de plus en plus nettement c'est la disparition de la liberté dans la population rurale (1). » Dans ces conditions il est vraisemblable que, si le comte avait cru de son avantage d'exploiter suivant le droit domanial les nouveaux arrivants, aucun obstacle, aucun scrupule ne l'eût empêché de le faire. Mais ce qui est fort possible, c'est que l'avantage qu'il espérait retirer des droits à percevoir sur le mouvement des marchandises et de tous les profits qu'une population nombreuse pouvait lui procurer, l'engagea à céder à des conditions avantageuses un terrain resté jusqu'alors pour lui improductif. Quelle autre idée en effet pourrait rendre compte de la conduite de ceux, qui cèdent leurs terres gratuitement sans même se réserver un cens, comme le fait en 1033 l'évêque Kadalus de Naumburg ? (2).

Si tels sont les motifs qui poussent le comte à agir ainsi, on ne voit pas pourquoi un autre seigneur, qu'il soit

(1) Pirenne, *Origine des constitutions urbaines. Revue historique*, tome LVII, p. 59.

(2) Des Marez, *Op. cit.*, p. 13.

d'ailleurs ecclésiastique ou laïque, n'agirait pas de même avec les parties restées inexploitées de son territoire. Il semble inutile de faire intervenir ici une différence juridique entre la nature des terres : une différence économique entre les fonds déjà livrés à l'exploitation agricole et ceux restés improductifs, rendrait peut-être suffisamment compte de la différence des tenures. Que le comte de Gand ait agi, comme le dit Pirenne, avec les terres relevant de lui à titre de fonctionnaire royal, cela est vraisemblable ; mais il aurait pu, et tout autre seigneur aurait pu, concéder de même des terres inoccupées dans l'espoir d'y voir naître une ville, source de profits nombreux. Deux conditions seulement sont nécessaires pour qu'un seigneur tienne cette conduite : il doit être assez clairvoyant pour spéculer sur l'avenir, il doit être assez riche pour pouvoir attendre des profits futurs, sans être tenté de tirer immédiatement des nouveaux venus tout ce qu'ils peuvent rendre. Ces conditions, la dernière surtout, se rencontreront plus souvent chez ces seigneurs puissants, qui sont les descendants et les héritiers des fonctionnaires carolingiens. Il arrivera donc souvent que la tenure libre urbaine prendra naissance sur des terres relevant directement d'un de ces seigneurs ; mais nous ne croyons pas que l'unique raison en soit dans la nature juridique du sol.

Des théories exposées dans ce chapitre nous ne retiendrons donc que deux points qui semblent solidement établis :

1° Il existe une tenure urbaine d'origine libre

2° Les tenures domaniales qui évoluent vers la liberté n'y arrivent guère avant la fin du ^{xiii}^e ou plutôt avant le ^{xiv}^e siècle.

CHAPITRE III

ORIGINES DE LA TENURE LIBRE EN NORMANDIE

Les historiens des villes d'Allemagne et de Flandre n'hésitent pas à considérer comme étant d'origine libre, les tenures librement aliénables du ^{xii}^e siècle. Rencontrant à cette date dans des villes comme Cologne et Constance deux sortes de propriétés, l'une régie par le droit domanial, l'autre affranchie dans une certaine mesure, ils considèrent comme certain que la seconde n'a pas la même origine que la première, et n'est pas seulement un stade plus avancé d'une même évolution. Cette opinion est aujourd'hui communément admise et il reste à savoir seulement comment a pu se produire ce phénomène juridique : la reconnaissance de la tenure libre.

A priori on pourrait donc affirmer que le bourgage normand, considéré du moins dans ses deux premières classes, le bourgage-type et le bourgage-alieu n'est pas le résultat d'une lente évolution, amenant à la liberté l'ancienne censive domaniale. On a pu, en effet, se rendre compte par l'étude du droit commun du bourgage, que la conception juridique de la tenure libre est déjà complètement formée dans notre province au ^{xiii}^e siècle. A cette date, le bourgage possède tous ses éléments essentiels, et ces éléments impliquent une somme de liberté beaucoup plus considérable que celle dont

jouissent bien des tenures libres des villes allemandes. La liberté d'aliénation y est en effet absolue, puisqu'aucun droit de mutation n'est dû au seigneur. Il serait difficile de supposer une évolution antérieure, laquelle n'aurait pu commencer qu'après la cession de la Normandie à Rollon, quand, sous le bon gouvernement des premiers ducs, le rétablissement de l'ordre permit au commerce de reprendre un peu d'activité, et qui serait terminée de façon aussi complète dans la première moitié du ^{xiii}^e siècle. Partout, en effet, où cette évolution d'une tenure domaniale vers la liberté a été constatée par les historiens des villes, cette évolution ne se termine qu'au ^{xiv}^e siècle au plus tôt.

Mais le problème de l'origine du bourgage n'est point résolu par cette simple constatation. Encore faut-il chercher à quelle date la tenure en bourgage a pu prendre naissance et quelles sont les causes et les circonstances de sa création. Il faudrait pour cela, partant des premières années du ^{xiii}^e siècle, point de départ de nos études dans la première partie de ce travail, remonter en arrière aussi loin que possible, en suivant de texte en texte les traces de notre institution. Malheureusement nous avons en vain cherché dans les documents anciens, assez rares d'ailleurs avant le ^{xiii}^e siècle, le mot bourgage. Les exemples les plus anciens que nous puissions en rapporter sont tous deux de l'année 1180 (1).

(1) Dans le *Petit cartulaire de l'abbaye de Saint-Taurin d'Evreux*, rédigé au ^{xiii}^e siècle, se trouve une charte du ^{xi}^e siècle (1037-1067) dans laquelle on rencontre le mot *burgagium*. Mais c'est un exemple unique et entre cette date et 1180 on n'en rencontre pas d'autres. Peut-être ne faut-il pas s'en rapporter absolument à cette copie faite au ^{xiii}^e siècle. Quoi qu'il en soit, voici le texte : Richard, comte d'Evreux, donne à l'abbaye *Quicquid ha-*

Robert de Meulan fait donation à l'abbaye de la Sainte-Trinité de Beaumont-le-Roger d'une certaine quantité de terres dans le bourg. Il est stipulé que les moines posséderont ces terres en franche aumône, mais que, si par une aliénation elles sortent de leurs mains, s'ils les concèdent pour y bâtir des habitations, elles reprendront leur nature et seront soumises à toutes les obligations qui grèvent l'immeuble tenu en bourgage *ad consuetudinem burgagii mihi respondebit* (1).

L'autre texte de la même date est tiré des grands rôles de l'Echiquier. Rendant compte de ses recettes, Robertus de Huhanbosco fait figurer parmi celles-ci le « burgagium » des nouvelles « villæ » existant dans la forêt de Lillebonne. *Reddit compotum de 6 libris, 5 solidis, 7 denariis de burgagio et theloneo mercati et ferie de eisdem villis* (2).

Si l'on s'attache exclusivement au mot bourgage, il n'y a donc pas moyen de faire remonter les investigations plus haut que l'année 1180. Cependant des indices généraux permettent de supposer qu'il devait y avoir à une époque ancienne des privilèges attachés aux terrains des villes. Ainsi M. Delisle a relevé un certain nombre de preuves de l'existence d'une banlieue autour des villes de Normandie, à une époque antérieure à la conquête de l'Angleterre (3).

bat in burgensibus scilicet in foro et in burgagio suo et in feriis suis. Comme on le voit, le mot bourgage est ici, comme d'ailleurs dans les grands rôles de l'Echiquier qui vont être cités, le nom d'une redevance (*Arch. Eure, H., 793*).

(1) Le Prevost, *Mémoires et notes pour servir à l'histoire du département de l'Eure*, I, p. 213.

(2) Magni rotuli, *Mémoires de la Société des antiquaires de Normandie*, XV, p. 28.

(3) Delisle, *Etudes sur la condition de la classe agricole*, p. 40.

Or une banlieue est un terrain sur lequel s'étendent les privilèges d'une ville, elle suppose des privilèges. Comme les privilèges d'ordre politique furent toujours fort restreints en Normandie, il s'agit vraisemblablement de privilèges d'ordre économique soustrayant la terre à l'exploitation seigneuriale. D'autre part un texte ancien déjà cité fait directement allusion à ces privilèges : c'est une donation faite à l'abbaye de Saint-Pierre-des-Préaux et qui, sous la jeunesse de Guillaume le Conquérant, parle de terres tenues *secundum consuetudinem burgi* (1). Ne sont-ce pas là les bourgages *consuetudines burgorum retinentes* du *Grand Coutumier* ?

Il semble résulter de ces expressions qui se répètent à deux siècles de distance, qu'il y ait quelque rapport à établir entre le bourg et le bourgage. L'étymologie à elle seule mettrait d'ailleurs sur la voie de recherches de ce genre. Il est donc probable qu'il existe un rapport entre le nom de bourg donné à une agglomération urbaine et les privilèges dont jouissent les tenants en bourgage et qu'une synonymie pourrait être établie entre bourgeois et tenant en bourgage. Si cela est, on pourra, en étudiant les bourgs et les bourgeois des époques anciennes, et les mentions en sont nombreuses dans les textes, suppléer en partie au défaut de renseignements directs sur la tenure en bourgage avant 1180.

§ I. — *Bourg, bourgage et bourgeoisie.*

Les noms qui servent à désigner dans la langue du Moyen Age les agglomérations urbaines, sont nombreux ;

(1) *Cartulaire de l'abbaye de Saint-Pierre des Préaux*, f° 103, v. n° 300 (Arch. Eure).

ils n'ont d'ailleurs pas tous un sens précis et technique. Cependant en étudiant cette terminologie, il est possible de classer à peu près exactement les villes en plusieurs catégories.

Il faut d'abord écarter les mots qui n'ont qu'un sens général et vague, d'une portée aussi vaste que notre mot actuel de ville. Dans cette acception, le latin du Moyen Age emploie le mot « *urbs* », et parfois aussi le mot « *villa* » bien que ce dernier mot ait, à côté de ce sens général, un sens technique différent. Le mot « *urbs* » appartient d'ailleurs plutôt à la langue littéraire. Ce sont les chroniqueurs qui en font le plus fréquent emploi. Quant au mot « *villa* », de son acception romaine de domaine rural, qu'il conserve encore parfois au ^{xiii}e siècle (1), il en est arrivé à désigner généralement un village, une agglomération d'habitants qui se livrent à la culture de la terre environnante. C'est là son sens normal. Quelquefois cependant il peut se traduire par le mot français qui en est tiré : « ville. » Du Cange cite un texte de l'époque de Richard II, roi d'Angleterre, qui divise les « *villæ* » en « murales » et « rurales » (2). » Dans l'ouvrage de Des Marez on peut voir que la ville d'Ypres est constamment nommée « *villa* » (3).

Mais en laissant de côté ces mots sans signification précise et en faisant abstraction de ce que nous appelons aujourd'hui les villages, c'est-à-dire les agglomérations de cultivateurs, on peut distinguer deux grandes catégories de villes, celles qui sont le siège d'un évêché (*civitas*) et celles qui ne le sont pas (*castrum*, *castellum*, *oppidum*, *muni-*

(1) *L'ancienne Coutume de Normandie*, Ed. Gruchy, p. 81.

(2) Du Cange, *Glossarium*, v. *Villa*.

(3) Des Marez, *Etudes sur la propriété foncière dans les villes du Moyen Age*, pp. 8 et 9.

ecipium). Bien qu'on puisse noter quelques exceptions, la signification du mot « civitas » ne peut faire aucun doute : c'est essentiellement la ville épiscopale (1). Parmi les autres villes, c'est, on le voit, le caractère de place forte qui domine. Les mots *castrum*, *castellum*, *oppidum* donnent à la ville un nom tiré des fortifications qui la défendent.

À côté de ces mots qui désignent la ville en général ou la partie la plus ancienne et la plus importante de la ville, quelques autres vocables en désignent les parties accessoires et de construction plus récente. Ce sont les faubourgs, *suburbium*, appelés aussi quand ils sont formés de commerçants *forum* et spécialement au bord d'une rivière *portus* (2).

Quel peut être, à côté de tous ces mots, le sens précis et technique du mot *burgus*? Son étymologie est germanique. Les Germains ne connaissaient pas les villes, mais ils avaient des refuges fortifiés qu'ils appelaient *burg*, *baurg* (3). Ce mot désigne donc originairement non pas une ville mais une fortification. On peut à ce point de vue le rapprocher des mots *castrum* et *castellum*. Quand les Germains connurent les villes que les Romains élevèrent dans leur pays, le trait pour eux caractéristique de la ville resta la fortification. Aussi donnèrent-ils à ces villes le nom de *burg*. Ce mot est ainsi devenu pour eux le terme générique, qui désigne une agglomération urbaine fortifiée et ils l'ont importé avec eux partout où ils se sont établis.

(1) Du Cange. *Glossarium*, v. *Civitas*. *Urbs episcopalis cum ceteræ castra vel oppida dicerentur*.

(2) P. ex. le *portus Gandensis*. Des Marez, *Op. cit.*, p. 184.

(3) Keutgen, *Untersuchungen über den Ursprung der deutsch en Stadtverfassung*, p. 41.

On conçoit toutefois qu'en de telles aventures le mot pût en s'acclimatant changer parfois de sens.

Nous le retrouvons en effet dans le latin du Moyen Age avec deux sens différents. D'abord il a gardé son acception première de ville forte et est par conséquent un synonyme de *castrum* ou de *castellum*. C'est en ce sens que l'emploie, au x^e siècle, Luitprand, *Burgum vocant domorum congregationem quæ muro clauditur* (1). Dans bien des cas c'est la même partie de la ville qui est appelée *burgus* et *castrum* : à Saint-Quentin, M. Giry croit que le *burgus* et le *castrum* désignent le même quartier de la ville (2) ; à Gand la partie la plus ancienne de la ville est le Vieux-bourg ou *castrum* (3).

C'est souvent en effet, non pas à la ville tout entière, mais à une partie de la ville, que s'applique le nom de *burgus*. On sait que les villes du Moyen Age ne sont la plupart du temps que la juxtaposition de territoires distincts dépendant de seigneurs différents. Comme le *suburbium*, le *portus* ou le *forum*, le *burgus* est souvent une partie nouvelle de la ville adjointe à l'ancien *castrum* ou à l'ancienne *civitas*. « Beaucoup de villes, dit M. Luchaire, qui ne constituent plus qu'un corps, en formaient deux très divisés : à Nîmes, à Narbonne, à Périgueux, à Rodez, à Tours et en général dans les villes épiscopales, le bourg, de formation plus récente, de caractère plus démocratique s'oppose à la cité, où siègent l'évêque et les familles nobles. Ce bourg et cette cité dépendent souvent de seigneuries différentes, qui ont leurs origines, leurs destinées,

(1) Cf. Du Cange, v. *Burgus*.

(2) Giry, *Etude sur les origines de la commune de Saint-Quentin*, 1887, p. 36, n. 2.

(3) Des Marez, *Op. cit.*, p. 184.

leur organisation municipale distinctes (1). » Rappelons le phénomène signalé par MM. Pirenne et Des Marez de la formation fréquente d'une nouvelle ville commerciale auprès de l'ancienne ; cette nouvelle ville est souvent appelée le *burgus*. A Arras on distingue la *civitas* et le *novus burgus* (2). A Reims, quand, en 1183, l'archevêque Guillaume abandonne sa *cultura* aux bourgeois, c'est pour y former un nouveau bourg, *ad domos construendas et novum ibidem burgum edificandum* (3). Ce que l'on appelait à Senlis le *bourg clos*, qui était en quelque manière moins soumis que le reste de la ville à la juridiction ecclésiastique, était un quartier compris entre l'ancienne enceinte gallo-romaine et l'enceinte nouvelle, ainsi une sorte de faubourg. Ce même quartier est d'ailleurs également désigné du nom de *suburbium* (4). Du Cange rapporte un grand nombre d'exemples dans lesquels le mot *burgus*, est opposé à *castellum* comme désignant une autre partie de la même ville (5). Il en indique aussi, où le mot *burgus* soit seul, soit avec l'adjonction du mot *forensis*, signifie proprement le faubourg de la ville ; notre mot faubourg n'a d'ailleurs pas d'autre étymologie.

Ainsi le sens véritablement propre au mot *burgus* semble être celui d'agglomération urbaine de formation nouvelle ou plutôt de nouveau quartier d'une ancienne ville. On peut vérifier et préciser ce sens en Normandie. Ici comme ailleurs on distingue les cités, les châteaux et les bourgs.

(1) Luchaire, *Manuel des institutions françaises*, p. 370.

(2) Des Marez, *Op. cit.*, p. 87.

(3) Varin, *Archives administratives de Reims*, I, 402.

(4) Flammermont, *Histoire des institutions municipales de Senlis*, 1881, p. 19,

(5) Du Cange, v. *Burgus*, I, 816, c. 2.

Le chap. 37 du *Très ancien Coutumier* distingue les villes, les bourgs, les cités (1) ; les cités sont sans doute, suivant le sens ordinaire du mot, les grandes villes épiscopales ; les *villæ* sont des agglomérations d'importance beaucoup moindre où les habitations sont assez éloignées les unes des autres pour que l'on puisse sans danger brûler sur place la maison d'un fugitif. Comme dans l'énumération manquent les *castra* ou *castella*, il est vraisemblable que les *burgi* en tiennent la place et que le mot est pris ici dans son sens général. Au contraire, dans le *Grand Coutumier* il est question des *burgi, oppida et civitates* (2) ; *burgus* est ici quelque chose de différent du *castrum* ou de l'*oppidum*.

Ce sens particulier du mot *burgus* est le même que nous avons rencontré hors de Normandie. Il indique surtout une partie de la ville de création plus récente ; il indique aussi une ville nouvelle de création artificielle.

Et d'abord le bourg n'est dans bien des cas qu'une partie de la ville. Dans la même ville on distingue souvent le *castellum* et le *burgus*. A Evreux, qui est une *civitas*, il y avait un *burgus* proche l'abbaye de Saint-Taurin et lui appartenant (3). La ville de Caen fut fortifiée par Guillaume-le-Conquérant et c'est ce même prince qui, peu d'années après la conquête de l'Angleterre, y fonda deux abbayes, l'une d'hommes, l'autre de femmes. A ces deux abbayes qui se fondent aux portes de la ville primitive, il concède de grands espaces de terrain, qui se couvrent d'habitations relevant d'elles et qui sont constamment appelés le bourg l'abbé et le bourg l'abbesse (4). A Rouen existe encore

(1) *Très ancien Coutumier*, ch. 37, § 2 et § 5.

(2) *Summa de legibus*, ch. 128.

(3) *Cartulaire de Louviers* (Bonnin), n° 201.

(4) Cf. Huet, *Les origines de la ville de Caen*, Rouen, 1726,

aujourd'hui, du côté de Saint-Ouen, une rue Bourg-l'Abbé qui perpétue le souvenir d'un de ces quartiers de nouvelle formation. C'est en dehors de l'enceinte de la *civitas* que le bourg l'abbé se constitue et en partie sur les fossés de celle-ci, quand la première enceinte est détruite. Il est de formation assez récente et ce n'est sans doute pas de ce bourg que parle la charte accordée à la ville de Rouen par Henri Plantagenet vers le milieu du xii^e siècle. *Item quod nullus eorum duellum faciat contra aliquem qui sit pugil conducticius per sacramentum decem civium Rothomagi quinque intra civitatem et quinque de burgo* (1). Ainsi au xii^e siècle, Rouen est divisé en deux parties : la ville et le bourg. D'ailleurs la fusion des deux parties dut s'opérer un peu plus tard, car la charte de 1200, qui reproduit presque textuellement celle de 1150, qu'elle a pour but de confirmer, ne fait plus mention de cette dualité. Elle copie fidèlement l'article cité, mais elle arrête la transcription après les mots *civium Rothomagi* (2).

C'est aussi le mot *burgus* qui désigne les villes de création artificielle. Si un seigneur dispose d'une certaine étendue de terrain pour le distribuer par petites parcelles à des immigrants et créer ainsi une agglomération nouvelle, cette ville ne sera pas un *castrum* ou un *oppidum* mais un *burgus* (3). Sans doute les localités qui en Normandie

sans nom d'auteur, et De la Rue, *Essais historiques sur la ville de Caen*, 1820.

(1) Cheruel, *Histoire de Rouen pendant la période communale*, I. *Pièces justificatives*, p. 241.

(2) Cheruel, *Op. cit.*, p. 242.

(3) P. ex. l'évêque de Reims abandonne sa *cultura* pour y faire non un *castrum* ou un *oppidum*, mais un *burgus*. Cf. *Supra*, p. 213.

portent le nom de « bourg un tel » Bourg-Théroulde, Bourgé-Beaudoin, Bourg-Achard désignent des localités ainsi fondées qui ont pris le nom de leur fondateur. On lit dans le cartulaire de l'abbaye de la Sainte-Trinité de Caen que, à Carpichet, des terres furent acquises par l'abbaye *pro burgo faciendo* (1).

Seulement ces terres sur lesquelles les seigneurs fonderont des villes, des bourgs nouveaux seront souvent proches ou d'une cité ou d'un *castrum* ou d'un village rural préexistant. C'est pourquoi le *burgus* apparaît généralement comme une partie nouvelle d'une ville ancienne ; mais le même phénomène peut se produire, bien que plus rarement, sur des terrains éloignés de tout autre établissement antérieur. Le caractère essentiel du bourg est donc d'être une formation nouvelle et voulue sur un terrain qui jusqu'alors n'avait pas été destiné à l'habitation. Si le bourg nous apparaît comme désignant un quartier d'une ville c'est parce que ces formations récentes s'adossent souvent à une ville préexistante.

De ce sens primitif est dérivée pour le mot bourg une seconde acception : il en est arrivé à désigner l'endroit où il y a bourgage ou le droit de bourgage lui-même, sans doute parce que dans ces bourgs nouveaux les terrains jouissaient d'une condition privilégiée. Un certain nombre de textes montrent en effet que dans les bourgs il y a des coutumes particulières, des conditions particulières de tenure. Il faut citer encore ici la charte du *Cartulaire des Préaux* qui parle de *consuetudo burgi* (2) et dont on rapproche tout naturelle-

(1) *Cartulaire de l'abbaye de la Sainte-Trinité de Caen*, f° 61 v°. Bib. nat. lat. 5650.

(2) *Cartulaire de l'abb. de Saint-Pierre-des-Préaux*. Arch., Eure, f° 103, v°. n° 300.

ment les passages presque semblables du *Grand Coutumier* (1). Les coutumes au paiement desquelles le bourgage est astreint sont les coutumes des bourgs et l'on appelle bourgage les *alodia et masure in burgis constitute burgorum consuetudines retinentes*. Lorsqu'à la fin du chapitre 29 le *Grand Coutumier* réserve quelques exceptions au droit commun du bourgage, il ajoute *sed hoc non est ex institutione burgorum*. Le bourgage est donc la propriété foncière sise dans le bourg et soumise aux coutumes du bourg. Une fois même dans le *Grand Coutumier* le mot bourg est employé pour désigner d'une manière générale toutes les localités où les terres sont tenues en bourgage (2). Le chapitre de la prescription commence par mentionner qu'une prescription spéciale existe dans les *burgi, oppida et civitates*. Et pour expliquer en quoi consiste cette prescription spéciale aux bourgages, il ajoute immédiatement : si quelqu'un veut une terre *de burgo*. Le mot *burgus* représente donc à lui seul les trois catégories de villes énumérées quelques lignes plus haut. Et si l'on se sert de ce mot pour les résumer, c'est que, à un certain point de vue, en ce qui concerne la propriété foncière, elles sont toutes des *burgi*. On aurait dit aussi bien : *si quis vendiderit terram de burgagio* ou *si quis vendiderit burgagium*. Bourg ici signifie bien lieu où il y a bourgage.

A une époque postérieure on trouve fréquemment le mot bourg et le mot bourgage unis comme deux synonymes exprimant l'idée de franchise du sol. Dans un aveu relatif à Ivry-la-bataille dans le département de l'Eure, on lit : « et en icelle ville a bourg et bourgaige selon la cou-

(1) *Summa de legibus*, ch. 29, § 1, 26, § 5.

(2) *L'ancienne coutume de Normandie*, Ed. Gruchy, p. 335. L'édition Tardif porte *de burgagio*.

tume de Normandie (1). » De même encore, dans l'aveu de la baronnie de Ferrières de l'année 1604 il est parlé du « bourg et bourgeoisie de Chambrais (2). »

Il est donc certain que le mot bourg indique un certain degré de franchise, une certaine condition privilégiée des terres. Néanmoins ce rapport n'est pas assez net à une époque ancienne pour que nous puissions sûrement suivre à travers les âges la trace du bourgage en affirmant son existence dans toutes les localités auxquelles nous voyons donner le nom de bourg. De telles conclusions seraient certainement exagérées et les résultats de telles recherches seraient condamnés d'avance. Mais ce rapport assez imprécis entre bourg et bourgage, nous allons le trouver beaucoup plus exact entre le bourgage, condition de la terre, et la bourgeoisie, condition de la personne.

Le mot bourgeois a donc un sens plus technique, plus précis que le mot bourg. Malgré le rapport étymologique évident entre ces deux mots, il est certain qu'on ne peut toujours traduire bourgeois par habitant d'un bourg. Souvent le bourgeois habitera le bourg, il est même évident *a priori* que ce mot n'a dû avoir à l'origine d'autre signification que celle d'habitant d'un bourg ; mais au *x^e* et au *xii^e* siècle, ce rapport n'existe plus.

Presque tous les noms qui ont été cités comme désignant une espèce de ville ont donné naissance à des noms correspondants désignant les habitants de ces villes. *Municipes*, *oppidani*, *castellani* sont les habitants du *municipium*, de l'*oppidum*, du *castellum* ; *civis* est l'habitant de la *civitas*. Mais c'est seulement dans la seconde moitié du *x^e* siècle qu'apparaît le mot *burgensis* ; le plus ancien

(1) Le Prévost, Eure, II, 288.

(2) Le Prévost, Eure, II, 85.

exemple cité est de 1066 dans la charte de Huy (1) et dès cette époque il est certain que le *burgensis* est non pas l'habitant d'un bourg mais l'individu jouissant d'une certaine condition privilégiée.

Qu'il y ait des *burgenses* ailleurs que dans les bourgs, c'est en effet une assertion qui a à peine besoin d'être démontrée. Il suffira de donner quelques exemples ; en 1218 un arrêt de l'échiquier est rendu sur une contestation entre l'évêque de Rouen et les *burgenses Rothomagenses* (2) ; et cependant on sait qu'il n'est plus question à Rouen, au ^{xiii}^e siècle, d'une différence entre la *civitas* et le *burgus*. La ville de Laigle ne porte jamais le nom de *burgus* et cependant les gens qui l'habitent sont des *burgenses* (3). Réciproquement il y a des *burgi*, des villes ou quartiers de formation nouvelle qui ne sont pas habités par des *burgenses*. On connaît bien la formation du *novus burgus* d'Arras, s'établissant à côté de la *civitas Atrebatensis* dans la condition du droit domanial, et évoluant lentement vers la liberté. Les habitants de ce *burgus* sont continuellement nommés dans le Cartulaire de Guiman *hospites* et les redevances qu'ils doivent sont des *hostagia* (4). Orderic Vital parle à plusieurs reprises du *burgus monachorum* de l'abbaye de Saint-Evroul (5). Jamais le mot *burgensis* n'est

(1) Cf. Pirenne, *Origine des constitutions urbaines*. *Rev. historique*, tome LVII, p. 320, n. 2. Flach, *Origines de l'ancienne France*, II, 170.

(2) Delisle, *Recueil de jugements de l'Echiquier*, p. 57, n° 226.

(3) Comte de Charencey, *Cartulaire de l'abb. de N.-D. de la Trappe*, Alençon, 1889, p. 115, n° 5, p. 116, n° 7.

(4) Des Marez, *Op. cit.*, pp. 87 et 100.

(5) *Ord. Vital*, II, 60; V, 61, 76. — Cf. *Cartulaire de l'abbaye de Saint-Evroul*. *Bibl. nat. lat.*, 11057.

prononcé et il ne se trouve pas une seule fois dans le cartulaire de Saint-Evroul. D'autre part on voit dans une même localité des *burgenses* et des *hospites* (1). Ces personnes ne se distinguent donc que par leur condition.

Du moment en effet que le mot *burgensis* n'a pas un sens territorial déterminé, il ne peut désigner qu'une condition personnelle. Et cette condition, tout ce que nous savons des bourgeois et de la bourgeoisie en général, nous indique qu'elle est privilégiée. Sans doute le bourgeois n'est pas exempt de toute redevance ; il est encore pour le seigneur matière exploitable, puisqu'il peut faire l'objet de donations, comme on en possède de nombreux exemples (2). Mais sa situation est néanmoins préférable à celle de *rusticus*. Les textes l'en distinguent d'ailleurs soigneusement, et quand un seigneur fait à une église ou à une abbaye donation de plusieurs personnes relevant de lui, il a soin d'indiquer si ce sont des *vavassores* ou des *rustici* ou des *hospites* ou des *burgenses*. Dans la même charte on voit toutes ces personnes figurer côte à côte, souvent dans la même localité (3).

Pour prendre des exemples bien connus, on voit que les habitants du *portus* de Gand, dont la condition privilégiée ne peut faire aucun doute, portent seuls le nom de *burgenses*, contrairement aux habitants du Vieux-bourg (4). En Normandie, une preuve de la condition avantageuse des bourgeois est dans les précautions que l'on prend pour

(1) *Neustria Pia*, p. 871. *Charte de fondation de l'abbaye de Valmont*, 1159-1173.

(2) Cf. *Supra*, p. 97.

(3) Donation à l'abbaye de Lire, en 1210. *In villa de Barra decimam annui census tam de burgensibus quam de vavassoribus et rusticis* (Le Prévost, Eure, I, 178).

(4) Des Marez, *Op. cit.*, p. 15.

empêcher les habitants des campagnes environnantes de se faire recevoir bourgeois. *Ut in ipso burgo nullus meus recipiatur burgensis absque mea licentia*, stipule Guillaume le Conquérant dans une donation faite en 1083 à l'abbaye de la Trinité de Caen (1). Dans un jugement du recueil de Delisle il est fait directement allusion aux privilèges des bourgeois de Caen exempts d'un certain nombre de services (2).

A quel point de vue la situation du bourgeois normand du ^x^e et du ^{xii}^e siècle peut-elle être privilégiée ? Il ne peut être question de privilèges d'ordre politique ou administratif. Le mouvement communal a été assez restreint en Normandie, et les libertés politiques fort mesurées. D'ailleurs, on rencontre de ces bourgeois à une époque bien lointaine pour supposer des privilèges de ce genre et aussi dans des localités dont l'importance numérique ne les comporte pas. C'est ainsi que nous sommes tout naturellement amenés à penser que le premier privilège qui a pu appartenir aux bourgeois des villes fut le droit de tenir leur terre du seigneur dans les conditions particulièrement privilégiées qui sont celles du bourgage.

Il y a d'ailleurs un certain nombre de textes établissant d'une manière très nette ce rapport entre la bourgeoisie et le bourgage. D'abord ces mots sont souvent pris l'un pour l'autre. Nous savons qu'on donne le nom de bourgage à une certaine étendue de terrain constituant dans une ville l'unité de propriété foncière : dans le même sens, le mot bourgeoisie est fréquemment employé : en latin *burgen-*

(1) *Cart. de l'abb. de la Sainte-Trinité de Caen*, f° 15, r°. Bibl. nat. lat. 5650).

(2) Delisle, *Recueil de jugements de l'Echiquier*, p. 96, n° 376, an. 1225.

cia (1), ou *burdesia*, en français bourgeoisie ou mesure bourgeoise (2).

Comme le mot bourgage, encore le mot bourgeoisie s'emploie pour désigner la localité où les terres sont tenues en bourgage ; on dit par exemple : des héritages assis « en la ville et bourgeoisie de Bernai (3) » ou « en la bourgeoisie du Coullombier », « au bourg et bourgeoisie de Chambrais (4) » « en la ville, faubourg et bourgeoisie dudit lieu d'Evreux (5). »

De même encore que l'on dit tenir en bourgage, on dit tenir en bourgeoisie. Robert de Courtenay, parlant des bourgeois de Nonancourt, dit qu'ils tiennent *ad usum et consuetudinem castelli in recta burgesia* (6).

Enfin au mot bourgage employé pour désigner le droit qu'ont les habitants d'une ville de tenir leurs terres de cette façon, on supplée aussi le mot bourgeoisie : « auquel lieu y afranche bourgeoisie (7) », « selon la nature et usage de la

(1) Chartes de Verneuil et de Pontorson, *Ordonnances* IV, p. 643, art. 1. *Quilibet burgensis de Vernolio dat de sua burgencia tantummodo XII turonenses ad festum Sancti Remigii.* — *Très ancien Coutumier*, ch. 8, § 5. *Vavassoria et laïcum tene-mentum et burgencia...*

(2) « Davantaige j'ai droicture de corvée... sur icelles mesures bourgeoises » (*Aveu de la baronnie de Ferrières*, Le Prévost, Eure, II, 92), « ... comme font les autres bourgoysies dudit lieu de Flers. » *Contrat de fief de 1515. Histoire de Flers*. Laferrière, p. 213.

(3) Le Prévost, Eure, I, 294.

(4) Le Prévost, Eure, II, 84-89.

(5) Le Prévost, Eure, II, 279.

(6) Le Prévost, Eure, II, 479.

(7) A. Petit, *Notes historiques sur l'origine, les seigneurs, le fief et le bourg de Damville, Evreux*, 1859. App., p. 111.

bourgeoisie dudit lieu (1) ». Ainsi, dans toutes les acceptions où le mot bourgage est employé, il a comme synonyme le mot bourgeoisie.

On pourrait encore constater que c'est dans les localités où il y a droit de bourgage, que les habitants sont appelés bourgeois. Il y en a de nombreux exemples dans un *Coutumier des forêts* du xv^e siècle, auquel Le Prévost a fait de nombreux emprunts. Tantôt le *Coutumier* dit les bourgeois, tantôt les habitants, le commun, les hommes de tel pays. Nous n'avons jamais trouvé qu'il appelât bourgeois les habitants d'une localité où l'on sait d'autre part qu'il n'y a pas bourgage, et l'expression bourgeois est au contraire presque toujours employée pour les endroits que l'on sait être en bourgage. Ce n'est là, il est vrai, qu'une preuve très imparfaite et qui peut toujours être considérée comme incertaine tant que l'on n'a pas épuisé la liste de tous les lieux où il y a bourgage avec les noms des habitants de ces lieux. Mais elle est fortifiée par une autre catégorie de textes, qui d'une manière directe prouvent, que ce que l'on nomme un bourgeois c'est le tenant en bourgage. Ce rapport est implicitement contenu dans des textes comme celui-ci du *Très ancien Coutumier* : *in burgagio vero similiter; burgensis enim* (2)... Un arrêt de l'échiquier décide que le clerc sera soumis pour les bourgages qu'il possède aux mêmes obligations que les laïcs : *faciat de burgagio suo hoc quod alii burgenses faciunt* (3). Citons encore la charte de commune d'Aumale de 1258 : « Borgoïis ne doivent de leur borgage aides ne services, ne reliés, ne vente (4). »

(1) Le Prévost, Eure, III, 50 (bourg de Rugles, *Aveu* de 1455).

(2) *Très ancien Coutumier*, ch. 5, § 3.

(3) Delisle, *Recueil de jugements de l'Echiquier*, n° 272.

(4) Semichon, *Histoire de la ville d'Aumale*, 1862, I, 55. Cf.

On a déjà eu l'occasion de remarquer que le *Très ancien Coutumier* ne parle pas des privilèges du bourgage en matière de succession, mais des privilèges du bourgeois : *burgensis versus burgensem* (1). Le livre des Jurés de Saint-Ouen substitue à l'expression courante tenir en bourgage l'expression « tenir comme bourgeois (2) ». Enfin si l'on examine la charte de Verneuil, on est frappé de ce fait que la propriété de la terre donne la qualité de bourgeois et que la perte de la propriété fait perdre cette qualité. Il semble bien que la propriété d'un immeuble urbain ne soit pas ici seulement, comme ailleurs, une condition nécessaire, mais encore une condition suffisante de la bourgeoisie (3).

De toute cette digression terminologique, nous nous croyons autorisé à conclure que le bourgeois peut être défini, aux époques reculées où nous nous plaçons : celui qui, par la possession d'une terre privilégiée, est partiellement soustrait à l'exploitation seigneuriale. Là où nous trouverons ce mot bourgeois, nous découvrirons par conséquent l'existence de ce privilège réel. Et nous pouvons ainsi remonter aisément jusqu'au XI^e siècle dans la recherche de notre tenure en bourgage. Nous possédions déjà des textes nous permettant de conclure sous la jeunesse de Guillaume le Conquérant à l'existence d'une tenure privilégiée ; mais

encore : Le Prévost, Eure, II, 84. « Item me doivent lesdits bourgeois... pour chacune mesure et pièce d'héritage tenue en bourgeoisie... »

(1) *Très ancien Coutumier*, ch. 8, § 1.

(2) Delisle, *Condition de la classe agricole. App.*, p. 702. « Vez ci ceuls qui tiennent comme bourgeois. »

(3) *Ord.* IV, 644. *Quando aliquis recipit plateam vel domum ut inde fiat burgensis. — Si ex una platea divisa plures fiant burgenses.*

ces textes étaient un peu isolés, et entre cette première moitié du ^xⁱ siècle et le dernier quart du ^{xii}^e existait un vide étrange. Les textes nous permettent maintenant de le combler (1), car les mentions des bourgeois dans les textes du ^xⁱ et du ^{xii}^e siècle sont fréquentes. La tenure en bourgage remonte ainsi sans interruption jusqu'avant la conquête de l'Angleterre.

§ II. — *Causes et circonstances de la création de la tenure libre.*

Si nous avons réussi à établir un rapport entre les mots bourg, bourgage et bourgeoisie, on admettra sans doute que c'est à ces fondations nouvelles de bourgs, soit auprès d'un établissement antérieur, à l'ombre d'un château ou d'un monastère, soit même, bien que plus rarement, loin de toute agglomération ancienne, que la tenure libre doit sa naissance. Sans doute, les bourgs nouveaux ne sont pas tous peuplés de bourgeois tenant en bourgage ; il en est dans lesquels l'établissement des nouveaux habitants dut se faire suivant les formes anciennes du droit domanial. Mais dans le plus grand nombre, l'envie d'attirer les immigrants fit consentir aux seigneurs, propriétaires du sol, des conditions avantageuses. Et c'est ainsi que l'on peut comprendre que du mot bourg on ait formé les deux mots bourgeoisie et bourgage qui tous deux renferment l'idée de privilèges personnels ou réels.

(1) La charte de Verneuil que nous possédons est un *vidimus* de 1173, et la charte primitive date de Henri I^{er}, c'est-à dire du début du ^{xii}^e siècle. Cf. encore Le Prévost, Eure, I, 206. *Charte de Roger de Beaumont de 1088 ou 1089 : in liberata quam habent burgenses in silva mea.*

Les textes passés en revue plus haut permettent de remonter jusqu'à la première moitié du *x^e* siècle. Sans doute, au delà de cette date reculée, l'absence de textes ne saurait être un argument car les textes du *x^e* siècle surtout en Normandie, sont d'une extrême rareté. Néanmoins, il est peu probable que la découverte, si elle était possible, de textes nombreux des époques antérieures reculât de beaucoup l'origine de la tenure libre et des fondations de bourgs. Le *ix^e* siècle est une époque troublée, et en particulier sur notre sol normand, le commerce, condition nécessaire du développement des villes, comme l'a si bien exprimé Pirenne, ne pouvait se développer lui-même au milieu des ravages des pirates normands. La renaissance économique de ce pays ne put commencer au plus tôt avant la cession de la Normandie à Rollon en 911, ou même avant que, par plusieurs années de sage administration et de sévère police, le premier duc normand ait rétabli dans ses nouveaux états l'ordre et la sécurité. Il ne serait pas vraisemblable de faire remonter les bourgs et le bourgage au delà du milieu du *x^e* siècle. C'est dans la seconde moitié de ce siècle au plus tôt, peut-être seulement au début du suivant, que le duc et les seigneurs particuliers furent à même d'attirer les immigrants sur les terres jusqu'alors inoccupées en leur offrant des conditions avantageuses.

Nous disons le duc et les seigneurs particuliers. Il est, en effet, impossible, au moins en Normandie, d'admettre la théorie de Pirenne, suivant laquelle ces hommes nouveaux, ces marchands ne dépendant personnellement d'aucun seigneur, n'auraient trouvé un sol vraiment convenable à leur situation que sur les terres relevant, non d'un grand domaine, mais d'un seigneur justicier, représentant encore le pouvoir public. Logiquement, en effet, on

conçoit que tout seigneur, assez intelligent pour prévoir les profits à tirer d'une agglomération urbaine, assez riche pour n'être pas tenté d'exiger des immigrants le maximum de ce qu'ils peuvent rendre, ait distribué pour bâtir à des conditions avantageuses, les parties de ses terres restées jusqu'alors incultes et improductives. Et en fait, nous verrons en Normandie des bourgs privilégiés fondés par des seigneurs particuliers. C'est donc à des causes économiques, plutôt qu'à des causes juridiques, qu'il faut rapporter la création des bourgs normands privilégiés.

Le seul élément juridique que l'on puisse faire intervenir, c'est la condition personnelle de l'immigrant, de celui qui bâtit sur la terre concédée. Cet immigrant n'est pas un serf, ou du moins, ce qui revient au même, c'est un serf échappé de la seigneurie dont il relève ; c'est, si l'on peut employer cette expression, un *statu liber*. Et c'est justement une part importante des privilèges qui lui sont offerts, que son établissement sur la terre nouvelle du bourg ne le rendra pas serf de son nouveau seigneur.

L'existence de cet élément nomade, de ces gens sans foyer, prêts à se fixer partout où ils trouveront la vie la plus aisée et la plus sûre, n'a rien qui doive surprendre. On sait que le marchand du haut Moyen Age « est un vagabond, ne faisant partie d'aucune *familia*, échappant au pouvoir des *seniores* » (1). En dehors même de l'élément commercial, toute une classe de paysans agriculteurs porte le nom d'*hospites* parce que ce sont d'anciens nomades passant d'un domaine à l'autre, défrichant une lande, écobuant une partie de forêt, qui finirent par se fixer justement vers

(1) Pirenne, *Origine des constitutions urbaines*. *Revue historique*, tome LVII, p. 71.

le ^{xi}^e siècle, là où un seigneur comme l'abbaye de Saint-Père de Chartres leur offre de bonnes conditions d'établissement (1). Ce sont des nomades de ce genre qui vinrent peupler les bourgs nouveaux, non point pour cultiver, mais pour y bâtir des maisons et des magasins, et se livrer au commerce et à l'industrie.

Telle est, dans ses grandes lignes, l'idée que nous nous faisons de la fondation des bourgs et de l'origine du bourgage. Nous allons essayer de reconstituer ce stade de l'histoire des institutions normandes avec autant de précision que le permet la rareté des documents.

Pendant la seconde moitié du ^{ix}^e siècle et les premières années du ^x^e, le pays qui va devenir la Normandie est la proie des pirates du Nord. Les ravages de ces barbares, qui se sont fait sentir dans toute la France, ont été plus terribles dans cette contrée, qui fut, pendant plus d'un demi-siècle, le centre d'expéditions des Normands. C'est en 842, en effet, que les Normands s'établissent dans l'île d'Oissel, auprès de Rouen, et ils s'y maintinrent. En 856, Charles le Chauve et Lothaire II les y assiégeaient. En 861, Weland, autre chef normand, payé pour les en chasser, pactisait avec eux et s'associait à leurs ravages. A la fin du siècle, sous le chef Rollon, ils s'emparent de l'antique cité de Rouen. Il est inutile d'insister sur ces faits bien connus (2).

Il est de toute évidence qu'aucune activité commerciale n'a pu se manifester dans de pareilles circonstances. Les quelques villes de l'ancienne Gaule romaine qui avaient

(1) Lamprecht, *Etudes sur l'état économique de la France pendant la première partie du Moyen Age*. Traduction Marignan, Paris, 1889, in-8°, p. 237, n. 4.

(2) Lavisce et Rambaud, *Histoire générale*, I, 403 et 404.

survécu et traversé la période agricole du haut Moyen Age, dans lesquelles peut-être un peu de commerce local avait pu subsister, étaient ruinées. La ville de Rouen ne contenait au dire de Dudon de Saint-Quentin, quand Rollon y entra, que de pauvres gens et des marchands ruinés *pau-peres homines inopesque mercatores* (1). La ville véritable, c'est-à-dire l'agglomération d'habitants ne se livrant pas aux travaux agricoles, ne pouvait pour ainsi dire plus exister.

Cependant, à un autre point de vue, les incursions des normands avaient favorisé le développement des villes ; partout, pour se protéger contre les brigandages, les habitants élevaient des murailles, des palissades, creusaient des fossés. A Noyon, entre la première et la seconde attaque des Normands, les habitants ont relevé et réparé les anciennes fortifications romaines (2). Mais beaucoup de ces villes n'étaient que des refuges ou momentanément on pouvait trouver un abri ; de quoi en effet aurait vécu une population urbaine ne se livrant pas à la culture de la terre quand tout commerce est impossible. On est obligé d'admettre qu'une fois le danger passé, les habitants quittaient ces enceintes et retournaient aux champs qui seuls pouvaient subvenir à leur existence.

C'est dans ce pays ravagé, parsemé de refuges fortifiés mais sans villes véritables, que les Normands s'établirent en 911 après le traité de Saint-Clair-sur-Epte. Rollon distribua les terres à ses compagnons, il les partagea au cordeau si l'on en croit Dudon de Saint-Quentin. Cependant on ne

(1) *Dudon de Saint-Quentin*, p. 75 (Duchesne, *Historiæ normannorum scriptores*).

(2) Glasson, *Histoire des institutions de la France*, V, 7. — Lefranc, *Histoire de la ville de Noyon*, 1888, p. 12.

croit pas que les anciens propriétaires furent dépossédés. Ils devinrent seulement les vassaux des nouveaux seigneurs normands. « L'ambition des conquérants dut être satisfaite, dit M. Delisle, des terres du domaine Carlovingien, de celles des monastères détruits et des anciens propriétaires qui avaient pris la fuite ou étaient morts sans laisser d'héritiers (1). » Il est en effet tout à fait vraisemblable que, dans un pays aussi longtemps dévasté, les terres vacantes fussent nombreuses. On ne sait pas naturellement quelles règles présidèrent à ce partage des terres, mais au ^{xii}^e siècle, alors que le domaine ducal était déjà considérablement diminué et par les usurpations des seigneurs particuliers et par les libéralités des ducs, on voit la plupart des villes importantes restées entre les mains du souverain. Ce sont les parties du domaine rural qui furent le plus volontiers aliénées par les ducs du ^{xi}^e et du ^{xii}^e siècle. « La meilleure partie du domaine normand de Guillaume le Conquérant et de ses successeurs ne se composait guère que de villes ou châteaux et de forêts (2). » C'est là une particularité qu'il est intéressant de noter ; car c'est une vérité bien connue que les seigneurs les plus puissants et les plus riches ont été les plus favorables aux privilèges de la bourgeoisie : les rois et les hauts barons furent partout moins avares de franchises que la petite féodalité (3). Par conséquent, le fait que les villes, ou plutôt les embryons de villes, anciennes villes ruinées, villages fortifiés existant au moment de la conquête ont fait partie du domaine ducal, a peut-être

(1) Delisle, *Condition de la classe agricole*, p. 29.

(2) Delisle, *Condition de la classe agricole*, p. 30. Cf. aussi Delisle, *Des revenus publics en Normandie au ^{xiii}^e siècle* (*Bibl. de l'école des Chartes*, C, I, 404, sqq.).

(3) Luchaire, *Manuel des institutions françaises*, p. 383.

favorisé auprès de ces villes la formation de *suburbia* privilégiés. C'est peut-être du duc de Normandie lui-même, seigneur de la plupart des villes, que vint l'exemple des libres concessions de terres.

Sous l'administration de ses nouveaux maîtres, la Normandie se releva rapidement. Le chef de pirates Rollon semble s'être révélé un prince éclairé et avoir employé à rétablir l'ordre et la sécurité dans ses Etats autant d'ardeur qu'à les ravager jadis. Les chroniqueurs rendent un hommage unanime à l'habileté de son gouvernement ; par l'assurance de la sécurité il attira les habitants dans son duché (1). Il ne voulait plus que sur ses terres il y eût de voleurs et de brigands, et par la sagesse de ses lois il s'attira la confiance des hommes de toute race et de tout métier (2). Ces affirmations diverses font une allusion très claire au repeuplement de la province par des éléments étrangers. Pour rendre plus sensibles à l'imagination du lecteur les effets bienfaisants de la rude police du duc, Guillaume de Jumièges (3) reproduit en son honneur une légende qui a été racontée de tous les grands princes du Nord. Rollon aurait suspendu aux branches d'un chêne, sur le bord de la route, au lieu dit de Roumare (*Rollonis mare*) des bracelets d'or qui y seraient restés pendant trois ans sans que personne osât s'en emparer.

(1) *Dudon de Saint-Quentin*, L. II. Duchesne, *Historiæ normannorum scriptores*, p. 85.

(2) *Optima denique jura legesque æquissimas domi militiæque prudentes instituit, quibus omnis generis diversarumque artium homines brevi tempore sibi conciliavit. Chronicon Fontanellense, Appendix*, ch. 3. *D'Achery Spicilegium*, II, p. 285.

(3) Guillaume de Jumièges, L. II, ch. 20. *Historiens de France*, VIII, p. 258.

Néanmoins, après la mort de Rollon commence une période de troubles qui ne se termine que vers 946 quand les Normands eurent repoussé les attaques des Français et que le jeune duc Richard eut repris le gouvernement de ses Etats. C'est de cette époque, au milieu du x^e siècle, que date vraiment la renaissance économique du pays. En 979, dans les règlements d'Ethelred II, on peut voir que l'importation du vin en Angleterre était faite par les marchands de Rouen (1). Dans les dernières années du x^e siècle, Sigvatur sénéchal du roi de Norvège, venait à Rouen et ce voyage semble avoir eu pour objet quelques transactions commerciales (2). Au xi^e siècle le commerce a pris un grand essor, la Normandie est un pays riche. Sur les 1400 vaisseaux de la flotte de Guillaume le Conquérant, 781 auraient été construits aux frais des principaux seigneurs du duché (3). C'est toujours avec l'Angleterre que le commerce est le plus actif ; Edouard le Confesseur avait concédé aux Rouennais le port de Dunegate (4). La conquête, en ouvrant de nouveaux débouchés, eut pour effet un redoublement d'activité commerciale en Normandie. En 1080, Guillaume défend de troubler les marchands qui voyagent, et la chronique anglo-saxonne nous apprend qu'on peut voyager sans crainte à travers le duché avec une ceinture pleine d'or (5).

Une des conséquences de ce rapide développement fut

(1) Fréville, *Mémoire sur le commerce maritime de Rouen depuis les temps les plus reculés jusqu'à la fin du xvi^e siècle*, 1857, 2 vol. in-8°, I, p. 90.

(2) *Id.*, p. 88.

(3) *Id.*, p. 97.

(4) *Id.*, p. 98.

(5) *Id.*, p. 100.

la suppression du servage en Normandie alors qu'il existait encore dans tous les pays environnants. M. Delisle a remarqué que, tandis que partout ailleurs on trouve au ^{xii}^e et surtout au ^{xiii}^e siècle de nombreuses chartes d'affranchissement, on n'en connaît aucune en Normandie. C'est que l'affranchissement y a eu lieu à une époque plus ancienne et que, à cause même de sa date reculée, les chartes ne nous sont pas parvenues ou peut-être même n'ont pas été rédigées (1). On trouve encore au ^{xi}^e siècle quelques traces de servage, on en cherche en vain au siècle suivant. C'est là une première conséquence du développement hâtif de la civilisation normande. Nous ne nous étonnerons pas qu'à côté de la liberté personnelle les mêmes causes générales aient créé la tenure libre.

Les fondations de bourgs privilégiés qu'il nous a été possible de constater, s'étagent avec des caractères un peu différents sur deux siècles. Et chacun de ces deux siècles est dominé par un type de bourg dont l'imitation s'imposa aux autres : au ^{xi}^e siècle les lois de Corneilles et de Breteuil, au ^{xii}^e la charte de Verneuil et de Pontorson. Au début de ce dernier siècle, le règne d'Henri I d'Angleterre, fondateur de Verneuil et de Pontorson, semble avoir marqué une période notable dans les créations de bourgs francs.

Pour la seconde seulement de ces deux périodes nous possédons des textes permettant d'étudier directement les concessions de franchises. Mais pour le ^{xi}^e siècle ces documents nous sont absolument défaut ; nous n'aurons pour renseignements que les mentions éparses dans les chroniqueurs. Cette absence de chartes n'a rien qui puisse éton-

(1) Delisle, *Condition de la classe agricole*, p. 18.

ner : nous venons de voir l'exemple des affranchissements de serfs qui se sont accomplis certainement au cours du xi^e siècle et pour lesquels aucun document ne nous est parvenu ; sans doute n'en rédigea-t-on pas. C'est une chose connue qu'antérieurement aux chartes de franchise et de commune, les villes jouissaient d'un certain nombre de privilèges qui n'étaient déterminés que par la coutume. Il n'est donc pas nécessaire de supposer que les chartes de fondation des bourgs du xi^e siècle ont été perdues ; il se peut que l'on n'en ait jamais rédigé.

Le type des villes privilégiées, des bourgs du xi^e siècle est celui de Cormeilles et de Breteuil. En l'absence de documents, nous ne pouvons savoir directement en quoi consistaient ces privilèges, mais il est certain que ce type, antérieur à la conquête de l'Angleterre, eut une extraordinaire fortune. Très répandu en Normandie, il passa la mer avec les Normands et se retrouve au xiii^e siècle en Angleterre.

Le type primitif est celui de Cormeilles ; la fondation de Breteuil est en effet de la seconde moitié du xi^e siècle, alors que dans la première moitié de ce même siècle on voit les lois de Cormeilles données à un bourg nouvellement fondé, le bourg d'Auffai (1). Cette mention des *leges Cormelienses* est malheureusement la plus ancienne indication que nous possédions sur Cormeilles. Vraisemblablement il y eut à cet endroit un établissement gallo-romain ; Cormeilles « est traversé par la voie romaine de Juliobona à Noviomagus et on y a trouvé les vestiges d'habitations antiques (2). » Mais les invasions franques et normandes ne durent laisser subsister que peu de choses

(1) Orderic Vital, III, p. 42.

(2) Le Prévost, Eure, I, p. 539.

de cette bourgade antique avec laquelle le bourg du XI^e siècle n'a sans doute aucun rapport.

Comme presque tous les établissements romains, à cause même des importantes voies de communication qui les traversaient, Cormeilles dut reprendre quelque vie après la conquête normande; et l'on peut supposer que c'est à une nouvelle fondation de cette ville par un seigneur, au début du XI^e ou peut-être à la fin du X^e siècle, que se rapportent les *leges Cormelienses*.

En quoi pouvaient-elles consister? On peut le supposer par les traces postérieures qu'elles ont laissées et par l'analogie des autres bourgs, qui ont joui des mêmes privilèges.

Il a toujours subsisté des traces de ces privilèges. Le 6 mai 1381, les habitants de Cormeilles obtinrent du roi Charles VI qu'on les déchargeât de la levée d'un impôt pour l'entretien des gens de guerre, parce qu'ils étaient « franz, quittes et exems de toutes coustumes, païages, tailles, aides d'ost, de ban et d'arrière-ban, de subsides et autres subvencions d'ancienneté et si longtemps qu'il n'étoit mémoire du contraire (1). »

Plus tard, nous voyons les habitants de Cormeilles faire reconnaître, contre les prétentions des officiers du roi, qu'ils tiennent leurs terres en franc-alieu (2). Est-ce là la condition de leurs ancêtres du XI^e siècle et les *leges Cormelienses* leur accordaient-elles la propriété complète de leurs terres? Nous ne le croyons pas; les villes qui ont eu les privilèges de Cormeilles et de Breteuil ont été soumises au paiement d'un cens. A la fin du XI^e siècle, les bourgeois de

(1) *Ordonnances* VI, 586.

(2) Arrêt du 8 juillet 1631. Basnage, sur l'art. 102, I, p. 163 et 164. Ed. 1778.

Breteil font l'objet de donations qui ne pourraient se comprendre s'ils ne payaient aucun droit. Le cens primitif de Cormeilles a disparu dans le cours des temps sans qu'il soit possible de savoir comment. Mais cette disparition même prouve que le bourg jouissait de privilèges anciens relatifs à la condition de la terre.

Dans quel but le bourg fut-il fondé, pourquoi le seigneur voulut-il en cet endroit créer une agglomération urbaine ? On ne voit pas que la fondation ait eu un but militaire comme celles du siècle suivant, il n'y a pas à Cormeilles de château fort et la ville ne porte jamais le nom de *castellum* ; elle est désignée dans deux actes du xii^e siècle sous le nom de *burgus de Cormeliis* (1). Le seul but que l'on puisse par conséquent supposer est donc celui d'attirer, en un point que la subsistance des anciennes voies romaines rendait aisément accessible, des marchands qui, grâce à la circulation des marchandises, procureraient au seigneur du lieu des profits importants. Dès la seconde moitié du xii^e siècle, le tonlieu de Cormeilles est indiqué comme une des sources des revenus de l'abbaye.

Tels furent encore sans doute le but et la cause de la fondation du bourg d'Auffai sur le modèle de celui de Cormeilles (2). Elle date à peu près du milieu du xi^e siècle : Richard d'Heugleville, à qui Orderic Vital l'attribue, est en effet un petit-fils du duc de Normandie, Richard, et on le voit figurer parmi les seigneurs qui restèrent fidèles au jeune duc Guillaume lors de la révolte du comte d'Arques

(1) Neustria Pia, pp. 599 et 601.

(2) Orderic Vital, III, p. 42. *Hic* (Richard d'Heugleville) *super Sedam in viço qui olim Isnellivilla vocabatur, burgum constituit et pro imminente monte altis fagis obsito Alfagium nuncupavit. Leges etiam Cormelienses colonis intulit.*

en 1035. Ce Richard d'Heugleville fonda donc, en un lieu qui s'appelait Isnellivilla, un bourg auquel il donna le nom d'Auffai (*alfagium*) à cause de la présence dans le voisinage d'une futaie de hêtres. Il ne reste rien aujourd'hui de cet Isnellivilla, qui était sans doute un hameau sans aucune importance et il est vraisemblable qu'il fut absorbé par le bourg voisin. Mais ce n'est pas au village existant que Richard accorde les privilèges, c'est à un bourg nouveau qu'il fonde auprès de lui. Il divise par lots un terrain qui lui appartient et il le concède à de nouveaux arrivants dans ces conditions particulièrement avantageuses, qui sont celles des tenures de Cormeilles ; c'est ce qu'il faut sans doute entendre par cette concession aux habitants du nouveau bourg des *leges Cormelienses*. Ce qui importe le plus en effet à ceux qui viennent former la population d'Auffai, ce sont les conditions mêmes de cession de la terre sur laquelle ils vont bâtir. De ces conditions dépendra essentiellement leur prospérité. On conçoit ainsi qu'Orderic Vital présente la fondation du bourg d'Auffai comme un trait de la générosité de Richard d'Heugleville.

Breteuil bénéficia de privilèges analogues. Mais ici la fondation d'un bourg a une autre cause. Breteuil est avant tout une forteresse. Guillaume le Conquérant bâtit en cet endroit vers l'an 1060 un *oppidum* et en confia la garde à Guillaume fils d'Osberne (1) ; c'est une forteresse contre les Français, ce n'est pas encore une ville. Mais une ville, un *burgus* se bâtit bientôt au pied de cette forteresse, sans se confondre dans l'enceinte primitive, les documents posté-

(1) *Aliud oppidum... quod Britolium usque hodie vocatur instaurat et Willelmo Osberni filio custodiendum contra cunctos sibi adversantes commendat.* Guillaume de Jumièges, VII, 25, *Historiens de France*, XI, 47.

rieurs en font encore foi. Sans doute Guillaume, fils d'Osberne, qui était en même temps seigneur de Cormeilles, eut-il l'idée, en transportant sur ce sol nouveau les lois de Cormeilles, de créer au pied du château une ville privilégiée. Pourquoi voulait-il attirer en cet endroit les habitants ? peut-être comme à Cormeilles, dans le seul but de créer un centre commercial, source de profits pour le seigneur et dont le château voisin assurait la sécurité ; peut-être dans un but militaire pour renforcer éventuellement le nombre des défenseurs de la place ; plus tard, la création de bien des communes normandes n'eut-elle pas pour but l'organisation de la défense des villes ?

Le bourg fut fondé certainement peu de temps après la création de la forteresse, car il est déjà question dans le *Domesday book* des *leges britolienses* qui ont passé en Angleterre (1) et les habitants de Breteuil apparaissent sous le nom de bourgeois dans une charte de 1080 (2). La ville prospéra rapidement et dans les premières années du xii^e siècle, les bourgeois jouèrent un rôle important par leur zèle à soutenir les intérêts du roi Henri I^{er} (3). C'est sans doute à cause de l'importance de cette ville que les *leges britolienses* firent oublier le premier modèle, les lois de Cormeilles, dont elles sont vraisemblablement une imitation. C'est sous le nom de *leges britolienses* que les franchises dont nous parlons se répandirent en Angleterre et en Normandie. Ce sont par exemple les *consuetudines et libertates et quietantias* des bourgeois de Breteuil qu'Henri I^{er}

(1) Le Prévost, Eure, I, 430.

(2) Bonnin, *Cartulaire de Louviers*, p. 9. Guillaume II de Breteuil donne, vers 1080, aux moines de Saint-Evroul *unum burgensem in Britolio*.

(3) Le Prévost, Eure, I, 431 (Orderic Vital, IV, 337-339).

accorde au ^{xii}^e siècle aux habitants de Condé-sur-Iton et aux nouveaux immigrants qui voudraient venir s'y établir (1).

Comme les lois de Cormeilles, celles de Breteuil devaient avoir surtout pour objet la réglementation des rapports de tenant à seigneur. En effet, élaborées pour une ville non encore existante, leur principal objet dut être de fixer le droit des immigrants au sol sur lequel on les invitait à bâtir. Il existe d'ailleurs une preuve directe que les lois de Breteuil ne contenaient pas de franchises commerciales importantes ; c'est que, en 1199, Jean-sans-Terre étendit aux bourgeois de Breteuil les mêmes privilèges commerciaux que possédaient ceux de Verneuil. Sur quoi donc auraient porté les premières franchises, sinon sur les conditions de la possession du sol (2) ?

Auffai, Cormeilles, Breteuil appartiennent à une même famille, cela est prouvé pour les deux premiers et probable pour l'autre (3). Mais ce ne sont pas les seuls exemples de création de bourgs que l'on connaisse au ^{xi}^e siècle. Seulement pour les autres on ne sait s'il y eut encore imitation des précédents ; du moins est-il évident que les mêmes causes ont agi pour produire un effet analogue.

Au début du ^{xi}^e siècle, il n'existait à l'embouchure de la petite rivière appelée la Deppa, à l'endroit où se trouve aujourd'hui la ville de Dieppe, aucune agglomération importante. On trouve, il est vrai, dans une charte de Roger I^{er} de Toëni, contemporain du duc Robert, la mention

(1) *Cartulaire de l'évêché d'Evreux*. Archives de l'Eure, G, 6, n° 15.

(2) Le Prévost, Eure, I, 431.

(3) Il faut remarquer, en effet, que Guillaume, fils d'Osberne était à la fois seigneur de Cormeilles et de Breteuil.

d'une *villa que vocatur Dieppa* (1). Mais il ne s'agit sans doute que d'une petite agglomération de pêcheurs, qui paient au seigneur des redevances en nature et exploitent pour son compte quelques salines. En tous cas, au moment où Guillaume le Conquérant s'embarque en 1067 pour retourner en Angleterre, il n'est pas question de ville en cet endroit. Orderic Vital dit qu'il s'embarqua à l'embouchure de la rivière *Dieppa* auprès de la ville d'Arques ; si une ville eût existé à l'embouchure même de cette rivière, il en eût été fait mention (2). Mais la ville qui n'existe pas en 1067 existe en 1079 et est à cette date habitée par des bourgeois. Raoul de Guitry donne à l'abbaye de Saint-Evroul un bourgeois de Dieppe (3). Que s'est-il donc passé dans ce court intervalle ? Sans doute le seigneur du pays, qui était le duc lui-même, avait fondé là un bourg que sa situation géographique appelait à devenir un port de commerce important ; et à cette occasion il avait dû procéder comme Richard d'Heugleville à Auffai, comme Guillaume, fils d'Osberne à Breteuil, offrant des terrains en propriété, moyennant un cens, aux immigrants qui voudraient venir y bâtir.

Il ne serait pas impossible de découvrir en ce ^x^e siècle d'autres fondations de bourgs. Il y eut à cette époque une renaissance de la Normandie, à laquelle naturellement la conquête de l'Angleterre donna une impulsion nouvelle après 1066, mais qui se manifeste déjà dans la première moitié du siècle. Vers l'année 1034 l'abbaye de Saint-Pierre-des-Préaux est créée ou plutôt est relevée de ses

(1) Orderic Vital, Edition Le Prévost, III, 38, n. 5.

(2) Orderic Vital, II, 178,

(3) Orderic Vital, III, 38.

ruines dans un endroit d'ailleurs désert (1). Quelques années plus tard un bourg y existe où la terre est tenue dans des conditions particulières *secundum consuetudinem burgi* (2). Ces coutumes du bourg des Préaux semblent bien devoir être rapprochées des *leges cormelienses* et *britolienses*.

C'est encore auprès d'abbayes que se forment les deux bourgs de Caen, le bourg l'abbesse et le bourg l'abbé sans doute dans des conditions analogues.

Il serait toutefois exagéré de croire que toute fondation de bourg, tout allotissement de terres fût accompagné des mêmes privilèges et fait aux mêmes conditions. On connaît la situation du bourg de Montivilliers d'après le terrier de 1426. A cette époque, bien que portant le nom de bourgage, la terre de Montivilliers ne saurait être rapprochée de la tenure libre dont il est ici question. L'existence des corvées, des reliefs, souvent des treizièmes rejette cette tenure presque au rang des tenures rurales. Cependant il y eut là aussi un bourg nouveau fondé au XI^e siècle.

Il est impossible de savoir quelle importance avait conservée Montivilliers après la ruine du monastère par les invasions normandes ; mais ce qui est certain, c'est que sa renaissance date surtout de l'attribution de l'abbaye aux religieuses bénédictines en 1033 par le duc Robert. Il fit à cette occasion d'importantes donations de terrain au monastère et en particulier lui donna les prairies de la vallée de la Lézarde, qui dans le terrier de 1426 sont divisées en mesures et forment le bourgage de Montivilliers. Mais ces mesures

(1) *Gallia Christiana*, XI. Instr. 199.

(2) *Cartulaire de l'abb. de Saint-Pierre-des-Préaux*, f^o 103. v^o. *Archives de l'Eure*.

ne forment pas un bourg privilégié; l'abbaye ne crut pas, en distribuant les terrains par lots, devoir faire des conditions sensiblement différentes de celles des censives ordinaires. Le nom de bourgage rappelle seulement ou que par sa formation Montivilliers est un *burgus* ou peut-être seulement que des règles spéciales président à la dévolution successorale des biens et au partage après dissolution du mariage.

Les fondations de bourgs privilégiés se continuèrent au XII^e siècle sous Henri I^{er}. Le règne de ce roi, qui donna à l'Angleterre la première charte de ses libertés, ne semble pas cependant avoir été particulièrement heureux pour la Normandie. Ce fut une période troublée et guerrière : lutte contre Robert Courteuse, qui se termine par la victoire de Tinchebrai en 1106, contre son fils Guillaume Cliton, contre la France et contre les seigneurs voisins de la frontière sud-est de la Normandie, alliés de la France.

Cette époque de guerres vit naître plusieurs villes fondées précisément dans un but militaire. Le sud-est du duché se trouvait particulièrement exposé aux attaques des Français et des seigneurs voisins, de Châteauneuf-en-Thimerais à la Ferté-Vidame. Le roi Henri voulut donc fortifier la ligne de l'Avre, qui formait une frontière naturelle insuffisante. Dans ce but, il créa deux places fortes, Nonancourt et Verneuil. Et d'un autre côté, sur la frontière de Bretagne, une autre ville fondée par lui le fut sur le modèle de Verneuil quelques années après (1).

(1) Guillaume de Jumièges. *Historiens de France*, XII, 580. *Fecit autem rex Henricus plurima castella tam in regno quam in ducatu suo... in Normannia... Vernolium, Nonanticurtis... Pons Ursonis.*

C'est en 1112 que Henri I^{er} fortifia la ville de Nonancourt (1) ; il y avait là déjà une petite agglomération, peut-être même avant la fondation du château, le même roi y avait-il institué une foire (2). Quoi qu'il en soit, le château bâti, se formèrent tout autour plusieurs petits bourgs. Nous n'avons pas de détails sur la fondation de Nonancourt comme sur celle de Verneuil, mais nous savons que des privilèges furent accordés aux habitants. Une charte de Robert de Courtenay de 1223, confirmant les possessions des bourgeois de Nonancourt, fait très nettement remonter les privilèges du bourg au roi Henri (3).

On connaît mieux la fondation de la ville de Verneuil et le détail de ses privilèges qui sont aussi ceux de Pontorson. Antérieurement à la ville actuelle existait sur la rive droite de l'Avre une localité plus tard connue sous le nom de Vieux-Verneuil. La ville nouvelle fut bâtie sur l'autre rive ; c'est bien une fondation sur terrain neuf et non une concession de privilèges à une ville ancienne. Le roi construisit un château, *castellum*. C'était le but principal de la fondation (4) ; puis au pied de ce château se groupèrent trois bourgs (5). Cette disposition avait sans doute

(1) Orderic Vital, IV, 305.

(2) Le Prevost, Eure II, 476.

(3) Le Prevost, Eure II, 479. *Concessi meis burgensibus ejusdem ville quicquid ipsi acquisierunt et predecessores sui in meis liberis feodis et aliis rebus tenendum libere quiete et pacifice de me et heredibus meis sibi et heredibus suis per censualem redditum quem debent ad usus et consuetudines castelli, videlicet in recta burgesia, sicut ego inquisivi quod ipsi tenuerunt a tempore Henrici regis.*

(4) Bénard, *Notice historique et archéologique sur la ville de Verneuil*, pp. 6 à 8.

(5) Roger de Hoveden, II, p. 49 (*Rerum britannicarum medii*

pour but en multipliant les enceintes, puisque chaque bourg était clos, de rendre plus difficile la prise de la ville. Peut-être aussi faut-il voir dans le « grand bourg » la création primitive à laquelle se seraient adjoints deux espèces de faubourgs qui furent fortifiés à leur tour. Quoi qu'il en soit, nous retrouvons bien ici le type déjà connu de la fondation de Breteuil, le château au pied et sous la protection duquel se groupent des habitants, à qui on concède la terre partagée en petits lots. Peut-être la fondation du bourg, comme celle du château, eut-elle un but militaire : attirer une population nombreuse qui servirait au besoin à la défense de la place.

Pour l'attirer, le roi offrit une série de privilèges et en particulier il concéda la terre à des conditions avantageuses. La charte de Verneuil accorde à chaque bourgeois trois acres de terre et un jardin (1), le tout formant ce que l'on appelle une *burgencia*. En échange, le bourgeois n'est astreint qu'au paiement d'un cens de 12 deniers ; seulement s'il divise sa terre et en fait plusieurs habitations pour des bourgeois nouveaux, chacun de ceux-ci paiera 12 deniers de cens ; si plus tard les parcelles divisées se trouvent réunies entre les mains d'un même propriétaire, le tout ne paiera de nouveau que douze deniers (2).

On sait la remarquable extension de ce bourgage aux conditions particulières, qui ressemble plus à un alleu

ævi scriptores) *Erant quidem infra Vernolium tres burgi præter castellum et unusquisque eorum erat separatus ab altero forti muro et fossa aqua plena ; et unus illorum dicebatur magnus burgus.*

(1) *Ordonnances*, IV, 642, art. 43. *Cuique burgensi dantur a rege tres acre terre et unus ortus.*

(2) *Ordonnances*, IV, 640, art. 27 et 28.

payant un impôt qu'à une tenure dépendant d'un seigneur foncier. Cette extension fut telle que cette forme de bourgage put au ^{xv}^e siècle être présentée comme le droit commun par le stile de procéder (1).

Dans une autre région et dans un but différent, en dehors de toute préoccupation militaire, se poursuivent jusqu'au ^{xiii}^e siècle des fondations de bourgs ; nous citerons les fondations du comte de Boulogne dans la forêt de Lillebonne. Cette forêt immense occupait toute la rive droite de la Seine depuis Lillebonne jusqu'au delà de Tancarville. (2) Au ^{xii}^e siècle les défrichements furent activement poussés par l'abbaye du Valasse à la suite de donations émanant des seigneurs de Longueville et de Boulogne. Les agglomérations qui furent formées dans les nouveaux essarts le furent dans les conditions privilégiées du bourgage ; on en a la preuve dans les grands rôles de l'échiquier où il est question, à la date de 1180, du bourgage des nouvelles *villæ* de la forêt de Lillebonne (3). Sans doute il fallait offrir des conditions avantageuses pour décider les immigrants à venir s'installer au milieu de la forêt afin de continuer les défrichements. Au commencement du ^{xiii}^e siècle, le comte de Boulogne Renaud, mort vers 1214 fonda les paroisses de Saint-Nicolas de la Taille, Melamare, les Trois-Pierres, la Remuée (4). Très probablement les concessions de terre y furent faites suivant les formes de la tenure en bourgage. Telle était du moins, en 1262, la prétention des habitants

(1) *Coutume, stile et usage*. ch. 43. *Des fiefs*, cf. *Supra*, p. 105.

(2) Martin, *Histoire de la Cerlangue et de Saint-Jean d'Abetot*, p. 9, sqq.

(3) *Magni rotuli, Mémoires de la société des Antiquaires de Normandie*, XV, p. 29.

(4) Martin, *Op. cit.*, p. 47.

de la Remuée. A cette époque, Niel, seigneur de la Remuée, demandait à ses hommes l'aide de chevalerie, ayant fait chevalier son fils aîné. Ceux-ci refusaient, alléguant les franchises accordées par Renaud, fondateur de la ville, *instituta fuisset villa ipsa libera et immunis ab omnibus talibus consuetudinibus usque fuerint libertate hujusmodi* (1). Cette allusion peu précise fait songer aux autres fondations en bourgage de la même contrée.

Enfin nous citerons pour terminer, dans les premières années du ^{xiii}e siècle, la fondation sur les frontières de la Picardie d'un petit bourg dont nous possédons la charte et qui, bien que le nom de bourgage n'y soit pas prononcé, a tous les privilèges qui constituent cette tenure. Le seigneur de Gourchelles, au mois de septembre 1202, concède aux frères de l'Hôpital une certaine étendue de terrain pour y fonder un village *ad hospitandum quinquaginta hospites* (2). Chacun de ces cinquante immigrants aura huit journées de terre à cultiver plus une *masura* et un *ortus*, c'est-à-dire un terrain destiné à bâtir et un jardin potager. La charte énumère ensuite, avec des détails précis, les différents droits et devoirs de ces *hospites* ; et cette précieuse exactitude est due à ce qu'un partage des droits seigneuriaux est fait entre le seigneur de Gourchelles et les Hospitaliers : le donateur se réservant un certain nombre de prestations, il était nécessaire de les énumérer. Chaque *hospes*, pour sa mesure, qui couvre un carré de vingt-quatre pieds, paiera chaque année à la Saint-Remy douze deniers de Beauvais et à Noël deux pains, deux chapons et deux mines d'avoine. Mais ces obligations remplies, il ne doit ni

(1) *Olîm*, I, 752.

(2) Delisle, *Condition de la classe agricole*, app. p. 652.

corvées, ni tailles, sauf un léger impôt au comte d'Aumale pour l'entretien de certaines fortifications. Il a le droit de vendre, d'engager sa terre, de la donner en dot à sa fille sans l'autorisation du seigneur. A sa mort, les héritiers prendront possession de l'héritage sans payer de relief. Telles sont bien les conditions du bourgage de droit commun : sur un point seulement il est fait exception : les *hospites* doivent les trois aides de relief, de rançon et de chevalerie.

M. Delisle, qui a publié cette curieuse charte en appendice de son étude sur la condition des classes agricoles, est d'avis que cette espèce de commune rurale trahit une influence extérieure à la Normandie. Cela est possible, en effet, sur un certain nombre de points relatifs à des privilèges d'ordre administratif que nous n'avons pas eu à examiner. Mais en ce qui concerne la condition de la terre, rien ne ressemble plus aux bourgs normands et au bourgage, bien que le mot ne soit pas prononcé.

Tous ces exemples, s'étendant sur une période de deux siècles, de la première moitié du ^x^e siècle au début du ^{xiii}^e, semblent suffisants, pour faire admettre sur l'origine de la tenure libre, une théorie bien établie en dehors de la Normandie et *a priori* déjà bien vraisemblable en ce pays. Nous rattachons donc l'origine du bourgag à ces fondations de bourgs privilégiés ; la tenure en bourgage n'est pas le résultat d'une lente évolution de la censive domaniale vers la liberté. C'est la création spontanée d'une tenure nouvelle, sur une terre jusqu'alors inoccupée, au profit d'habitants nouveaux. Et si cette tenure a été créée de bonne heure en Normandie, et y a pris une telle extension, la cause en est dans le besoin de repeupler un pays qui avait particulièrement souffert, et dans lequel, un bon gouverne-

ment a tout d'un coup amené la sécurité indispensable au développement du commerce, nécessaire à la prospérité de l'agriculture : ce n'est pas, en effet, le seul élément commercial qui a profité de la tenure libre, on semble s'être servi de ce moyen pour attirer les cultivateurs et les inciter au défrichement des forêts, comme le montre l'exemple de la forêt de Lillebonne.

Mais une fois la tenure libre inventée, elle a pu évidemment être transportée de toutes pièces à des agglomérations déjà formées, et être concédée comme un privilège à des hommes possesseurs de censives ordinaires. Tout d'abord, une sorte de contagion devait s'opérer du bourg créé avec tenure libre à l'ancien village auprès duquel il grandit. Prenons l'exemple de Caen : une *villa* existait en cet endroit au début du ^x^e siècle ; puis dans la seconde moitié de ce même siècle, Guillaume le Conquérant et sa femme fondent à côté de cette *villa* deux abbayes qui forment chacune auprès d'elle un *burgus*. Au ^{xiii}^e siècle et plus tard, on voit que la ville tout entière est tenue en bourgage. Il y a eu certainement assimilation de l'ancienne *villa* aux terres des *burgi*, soit par usurpation, soit plutôt du consentement du seigneur, c'est-à-dire du duc, qui aurait vu désertir ses terres au profit des terres privilégiées voisines, s'il n'avait accordé les mêmes avantages.

Mais la concession du bourgage a pu être faite aussi à des localités près desquelles aucun bourg ne s'était développé. Au ^{xii}^e siècle, Henri II confirme aux habitants de Condé-sur-Iton, sous la seigneurie de l'évêque d'Evreux, les privilèges de Breteuil ; il ne crée pas un bourg, il accorde les privilèges au village existant, bien que dans le but avoué d'y attirer de nouveaux habitants (1).

(1) *Cartulaire de l'évêché d'Evreux*, n° 15 (*Arch. Eure*, G 6).

En novembre 1488, René, duc d'Alençon, accordait aux habitants d'Alençon, sur leur demande, « que pour le temps advenir nostre dite ville et faubourgs d'icelle seront dits et nommés franc-alleu et bourgade (1) ».

Y eut-il, à côté de ces concessions, des terres conquérant, un à un, par une lente évolution vers la liberté, les privilèges du bourgage? *A priori* cela n'a rien d'impossible, mais nous n'en avons rencontré aucune trace. Et cependant, une évolution de ce genre ne se fait pas en un jour et, là où elle se serait accomplie, elle ne pourrait être terminée avant les époques pour lesquelles des documents abondants sont parvenus jusqu'à nous.

hominibus qui manent apud Condetum sub episcopo ebroicensi, vel qui ibi masuras receperint, omnes illas consuetudines, libertates et quietantias quas habent illi de Britolio(1164-1183).

(1) O. Desnos, *Histoire de la ville d'Alençon*, II, 415.

CHAPITRE IV

L'ALLEU URBAIN

A côté de la tenure libre urbaine ou bourgage type existe le bourgage alleu, l'alleu urbain. Son origine doit-elle être recherchée dans la tenure libre elle-même, postérieurement affranchie de l'obligation de payer le cens, ou doit-elle au contraire être considérée comme la persistance de l'alleu de la période franque, de la libre propriété gallo-romaine, qui se serait maintenue sans interruption à travers le haut Moyen Age?

Les anciens auteurs admettaient, sans hésiter, la dernière solution. Basnage suppose que les villes normandes ont toujours gardé leur indépendance et que les seigneurs n'y ont jamais pu établir leur mouvance (1). Il ne songe évidemment, en parlant ainsi, qu'au bourgage-alleu et non pas à ces bourgages dont le tenant payait une redevance au seigneur, était soumis à l'amende en cas de non-paiement, comparaisait aux plaids et aux gages-plèges, etc. Car, à quel point de vue pourrait-on dire que ces terres sont hors de la mouvance d'un seigneur. L'auteur sait bien

(1) Basnage, sur l'art. 102, *Œuvres*, I, 262. Ed. 1778. « Ainsi les seigneurs féodaux ne purent étendre leur domination dans l'enceinte des villes et bourgs, qui depuis ce temps-là ont toujours demeuré exempts de leur mouvance. »

d'ailleurs, en d'autres endroits, distinguer le bourgage du franc-allevu (1). Il fait donc allusion au bourgage alleu et il songe surtout en parlant ainsi aux anciennes villes romaines ; il suppose qu'après les invasions elles se sont maintenues dans leur pleine liberté jusqu'au x^e siècle et que Rollon leur a conservé leurs privilèges, c'est-à-dire à la fois la liberté de la terre et la liberté personnelle des habitants.

Telle est également l'opinion de Houard. « Les privilèges qui remontent à l'établissement des villes sont ou antérieurs à l'institution des fiefs ou lui sont postérieurs. Ceux qui ont précédé cette époque consistent au droit que les villes ont de s'administrer elles-mêmes et de posséder leurs biens en franc-allevu (2). » Rien n'est plus net : de même que l'échevinage des villes n'est que la continuation de la curie romaine, de même le franc-allevu n'est que la persistance de la libre propriété du droit romain. Et en effet les deux questions sont étroitement liées, car si le pouvoir seigneurial a détruit à son profit les droits de la ville à s'administrer elle-même, il y a bien des raisons de croire qu'il a en même temps assujéti les personnes et les propriétés. Or il est aujourd'hui bien établi que les franchises des villes et l'autonomie municipale ne sauraient être rattachées au régime gallo-romain ; ce qui crée une présomption contre le maintien de la propriété libre dans ces mêmes villes. On sait qu'en général l'allevu est une exception. Cette liberté absolue peut être la condition de quelques grands domaines appartenant à de puissants seigneurs, en particulier des domaines ecclésiastiques, mais

(1) Basnage, sur l'art. 138.

(2) Houard, *Dictionnaire de la Coutume de Normandie*. V. *Privilège*.

non de la petite propriété. Encore ces grands domaines n'étaient-ils, si l'on peut ainsi parler, des alleux que par en haut. Ils étaient des francs-alleux dans les mains du seigneur ou de l'église qui les possédait ; mais ces seigneurs ne faisaient valoir eux-mêmes qu'une minime portion du terrain, le reste était concédé à des tenanciers et ne formait pas entre les mains de ceux-ci une propriété entièrement libre. Ce sont, si l'on peut employer une expression appartenant à la langue juridique postérieure, des alleux nobles, dont le propriétaire lui-même ne dépend d'aucun seigneur, mais est seigneur vis-à-vis de ceux à qui il a concédé des censives. Le maintien de la petite propriété libre dans un certain nombre de villes serait donc une notable exception.

Même dans ces villes, si on peut l'admettre, ce ne sera que sur une étendue territoriale fort restreinte. Pendant la période agricole du Moyen Age les villes romaines qui ne disparurent point, avaient singulièrement diminué d'étendue (1). Si la vie proprement urbaine a pu continuer, si les champs n'ont pas entièrement absorbé la ville, du moins celle-ci se réduit-elle à des proportions tout à fait exigües. Or c'est dans cette mesure seulement qu'on pourra supposer le maintien de la petite propriété libre, qui ne saurait être admis pour les terres livrées à l'exploitation agricole.

Même dans ces conditions et dans cette mesure, la persistance de l'alleu ne sera pas assurée. Comment en effet la terre aurait-elle évité le paiement d'une redevance annuelle, d'un cens ? L'une des origines entre bien d'autres, aujour-

(1) Pirenne, *Origine des constitutions urbaines*. *Revue historique*, tome 57, p. 58 à 60.

d'hui reconnues au cens seigneurial, est la survivance, au profit du seigneur, de l'ancien impôt romain et franc (1). Du fait de cette transformation de l'impôt, l'alleu serait devenu tenure en mouvance seigneuriale.

Pour toutes ces raisons il est très difficile de croire au maintien de l'alleu sans que néanmoins on puisse prouver d'une façon certaine qu'il ne s'est jamais en quelque endroit maintenu à l'état d'exception. Une étude particulière de la ville de Rouen fera mieux saisir les raisons de la conclusion que nous adoptons.

Rouen est une ancienne ville romaine et la plus importante de la région (2). César ne mentionne pas encore en cet endroit d'établissement gaulois, mais Ptolémée connaît déjà la ville de Rouen, qui, lorsqu'au III^e siècle la Lyonnaise fut partagée, devint la capitale de la seconde Lyonnaise. Au IV^e siècle Rouen est cité par Ammien Marcellin comme la gloire de cette province. Sa prospérité se continua à l'époque franque; la ville était gouvernée par un comte, dont parle Grégoire de Tours et l'on sait qu'elle resta une ville commerciale. Lorsqu'en 629 Dagobert accorde des franchises aux marchands qui fréquentent la foire Saint-Denys, il fait à deux reprises mention des marchands Rouennais. Enfin, au IX^e siècle, Charles le Chauve trouve dans le port de Rouen assez de bateaux pour en remplir 23 de soldats. La ville n'a donc jamais perdu ce caractère commercial, qui seul peut maintenir l'existence d'une véritable ville.

Sans doute l'activité commerciale y fut arrêtée pendant la longue période de ravages qui précéda l'établissement

(1) Viollet, *Histoire du droit civil français*, 2^e éd. p. 674.

(2) Cheruel, *Histoire de Rouen pendant la période communale*, I. Préface 2 sqq.

définitif des Normands ; cependant au début du x^e siècle, Rouen est encore une ville de marchands. Les habitants qu'y trouva Rollon, au dire du chroniqueur Dudon de Saint-Quentin, étaient des marchands ruinés, mais des marchands (1). Avec la sage administration des premiers ducs, le commerce reprit aussitôt et dès le milieu du xi^e siècle les commerçants Rouennais avaient un port franc sur la côte anglaise, Dunegate.

Puisque Rouen est demeuré ville, c'est-à-dire agglomération d'habitants ne se livrant pas à la culture de la terre mais au commerce ou à l'industrie, il ne serait pas impossible *a priori* que par exception la petite propriété libre s'y fût maintenue

Mais ce n'est pas la ville de Rouen tout entière, telle qu'elle existait aux derniers siècles, qui pourra faire remonter l'allodialité de son sol à la période gallo-romaine, mais seulement la portion comprise dans l'ancienne ville romaine et franque. Les limites de celle-ci étaient assez étroites : au nord la rue des Fossés Louis VIII, au sud la rue aux Ours et la rue des Bonnetiers, à l'est la rue de la République, à l'ouest les rues des Vergetiers et de la Porterne. On peut y ajouter la portion de terrain allant des limites indiquées au sud jusqu'à la Seine ; c'était à l'époque romaine un semis d'îles que baignait le fleuve. Le terrain fut conquis sur le fleuve sous le duc Rollon. C'est ce que l'on appelait les terres neuves (2). Voilà la seule portion de la ville où l'alleu put se maintenir.

Encore cet étroit espace ne peut-il être demeuré alleu

(1) Duchesne, *Historiæ Normannorum scriptores*, p. 75.

(2) Licquet, *Histoire de Normandie jusqu'à la conquête de l'Angleterre*. Rouen 1835, I, p. 7.

dans toute son étendue. Deux grands domaines l'avaient déjà envahi à l'époque franque : l'église épiscopale et l'abbaye de Saint-Ouen. Dans une confirmation faite en 876 par Charles le Chauve des biens de l'abbaye sont mentionnées de petites tenures situées dans l'intérieur de la ville *mansuræ intra et juxta civitatem* (1). L'église Notre-Dame possédait également dans la ville des terrains étendus et percevait un cens. Une bulle du pape Innocent II de l'an 1131 mentionne les *mansionarios* dont l'église avait *censum et justitiam* (2). Et cette propriété existe encore aux siècles suivants. Il y avait d'abord l'*atrium* de l'église dépendant du chapitre; cet *atrium*, qui s'étendait devant la cathédrale et à côté d'elle, contenait non seulement les maisons capitulaires destinées aux chanoines eux-mêmes, mais bien d'autres encore tenues du chapitre par les bourgeois qui y habitaient et y exerçaient leur commerce : les privilèges dont ils jouissaient à cause du caractère ecclésiastique de ces terrains leur permettaient même de faire une concurrence avantageuse aux autres marchands de la ville et c'était là un sujet de luttes continuelles entre la municipalité et le chapitre (3). En dehors de cet *atrium* qui était terre d'aumône existait ce que l'on nommait le *feodum laïcale* du chapitre. Nous avons rencontré en particulier dans la rue Saint-Denys, au sud de la cathédrale, des ténements dépendant du chapitre, sur lesquels celui-ci, dit la charte, a le droit de *facere justitiam... tanquam dominus*

(1) *Neustria Pia*, p. 7.

(4) Dom Bessin, *Concilia Rotomagensis provinciæ*. Rouen 1717, II^e partie, p. 23.

(3) Cheruel, *Histoire de Rouen pendant la période communale*, I, p. 40 sqq.

capitalis ejusdem tenementi (1). De l'autre côté de la cathédrale le chapitre fieffe à Lucas Lespicier une *masura* de la rue Saint-Romain, sur laquelle il retient une rente annuelle et le *jus dominicum* (2). Ces exemples pourraient être multipliés.

D'ailleurs au ^{xiii}e siècle on trouve dans l'intérieur de la vieille enceinte bien d'autres seigneurs de fief. Un autre établissement ecclésiastique proche de Rouen, le Mont-aux-Malades possédait un fief connu sous le nom de *feodum leprosororum* et situé au nord-est de la vieille ville auprès du monastère de Saint-Amand ; et les chartes relatives à des ténements sis dans ce fief font toujours mention du *jus dominicum* du prieur du Mont-aux-Malades (3). Les autres églises et abbayes devaient posséder également des fiefs de ce genre, et les actes font connaître bien d'autres seigneurs encore possédant sur des terrains de la vieille ville un *jus dominicum* (4). Et pour les quartiers nouveaux en dehors de l'ancienne enceinte, le quartier de Malpalu par exemple, la même situation peut être aisément constatée (5).

Il est donc bien difficile de supposer que l'alleu a pu se maintenir. Tout ce que l'on pourrait croire, mais non prouver faute de documents, c'est que les terres de l'ancien Rouen,

(1) *Cartulaire de Notre-Dame de Rouen*, n° 338. Bibl. nat., *Nouv. acq. lat.*, 1363.

(2) *Id.*, n° 272.

(3) *Cartulaire de Notre-Dame de Rouen*, n° 281, f° 68 r°, n° 282, n° 236.

(4) *Cartulaire du Tréport* (publié par Laffleur de Kermaingant, Paris, 1880), p. 118, n° 88, p. 173, n° 156.

(5) *Cartulaire de Notre-Dame de Rouen*, n° 275. *Cartulaire de l'abb. de Bon-Port* (publié par Andrieux 1862), n° 54, 90, 155, 186.

soumises à une époque reculée au paiement d'un cens, n'ont jamais connu d'autre marque de la dépendance seigneuriale et que le passage s'est opéré directement de la propriété libre au bourgage type. Mais il serait impossible d'apporter une preuve pour ou contre cette hypothèse.

Il reste à chercher, puisque l'alleu n'est que de formation récente dans les villes normandes, comment il a pu prendre naissance, comment le cens, seule marque de la dépendance du tenant vis-à-vis du seigneur, a pu disparaître.

Dans un certain nombre de villes, on sait que le cens a été racheté ou abandonné gratuitement par le seigneur qui le percevait. Au ^{xii}^e siècle, Adolphe III de Schauenburg fait abandon du cens aux bourgeois de Hambourg ; en 1127 Guillaume de Normandie remet le cens aux habitants de Bruges ; à Gand, le *census de mansionibus* donné en 944 par le comte Arnulf à l'abbaye de Saint-Pierre existe encore en 1037, en 1120 il n'en est plus question. Il a disparu dans l'intervalle, vers l'an 1100, sans que l'on sache exactement par quel procédé. A Ardenbourg le cens est racheté par la ville moyennant une rente annuelle de 7 livres, à Arras en 1243 pour 23 livres (1). Mais en Normandie les exemples de rachat sont fort rares ; nous ne connaissons guère que celui d'Alençon (1553) (2).

Pour nous, nous croyons que la disparition du cens en Normandie est due à deux raisons particulières, qui ont agi sans doute concurremment : la prescriptibilité du cens et la suppression de tout ce qui peut conserver à une redevance

(1) Des Marez, *Etudes sur la propriété foncière dans les villes du Moyen Age*, pp. 17 à 25.

(2) Odolant Desnos, *Mémoires historiques sur la ville d'Alençon*, p. 424 et 425.

son caractère seigneurial : les moyens de contrainte, de perception et de contrôle qui en assurent l'existence.

Dans la plupart des coutumes, le cens, comme la directe seigneuriale elle-même, est imprescriptible, bien que la quotité du cens et les arrérages non perçus puissent être prescrits. Mais en Normandie les droits du seigneur ne sont pas si bien protégés. D'abord les arrérages se prescrivent par 4 ans et non par 30, s'il ne s'agit point de rentes dues à un haut justicier et surtout l'existence même de la rente peut être prescrite par 30 ans (1).

Mais ce qui dut contribuer surtout à faire perdre aux terres urbaines leur caractère de tenure, ce fut la transformation des rentes seigneuriales en rentes foncières par la disparition des déclarations, des plaids et gages-plèges qui donnent à la rente seigneuriale ou cens son caractère particulier. L'Histoire de la propriété foncière au Havre, facile à suivre à cause de la date récente de sa fondation permettra de comprendre comment cette transformation put se produire à une époque plus reculée dans d'autres villes.

On sait que le roi devint seigneur foncier du Havre par l'expropriation du sire de Graville en vertu d'un arrêt du Parlement de 1524. L'enquête faite sur les droits du sire de Graville dans le but de fixer le montant de l'indemnité qui lui était due par le roi, nous apprend qu'il exerçait tous les droits ordinaires du seigneur. Un témoin digne de foi, ancien sénéchal du sire de Graville, « a dit qu'il a la justice ordinaire comme plès en basse justice qui tiennent de quinzaine en quinzaine et a le dict depposant comme seneschal tenu les dictz plès par plusieurs fois... Davantage a dit que le dict seigneur a des rentes..... » Il a droit de

(1) Basnage, sur l'art. 116, I, 179. Ed. 1778.

relief, mais non de treizième puisque la terre est tenue en franc-bourgage, il a service de prévôté « qui est un sergent en la ville françoise pour faire venir les deniers en la recepte et les exploicts requis (1) ».

Après que le roi eût mis en ses mains, moyennant indemnité, les terrains sur lesquels s'élevait la ville nouvelle, il ne fut plus, pendant plusieurs années, question de tenir les plaids. Les rentes auxquelles le roi avait droit, puisqu'il était substitué à l'ancien seigneur, étaient perçues d'ailleurs par le receveur du domaine de Montivilliers. Voici, d'après une enquête de 1604, la façon très simple dont on procédait trente ou trente-cinq ans auparavant. « Et estoit la forme de faire la collation desdits deniers de faire proclamer à son de tambour par les callefours de la ville, que tous les propriétaires desdites maisons eussent à luy aller paier lesdits cens à certaine maison où il éliroit son domicile, il éliroit ordinairement en la maison d'un nommé Louis où pendoit pour enseigne l'aigle d'or où tous lesdits tenanz ou partie d'iceulx alloient le paier (2) ». Cette opération n'offrait alors, en effet, aucune difficulté ; les contrats de fief étaient peu anciens, les premiers concessionnaires étaient encore en vie pour la plupart et le receveur avait en main les listes des fiefs. Il n'éprouvait pas le besoin dans ces conditions de réclamer, comme il en avait certainement le droit, les déclarations, et surtout de tenir les gages-plèges.

Mais au bout de quelque temps, la situation se modifia. Les listes des fiefs primitives avaient été perdues. On avait procédé, en 1553 ou 1554, à la confection d'un nou-

(1) Stephano de Merval, *Documents relatifs à la fondation du Havre*, pp. 401 et 411.

(2) Archives municipales du Havre, FF, III, 2.

veau terrier dans lequel les redevances avaient d'ailleurs été singulièrement réduites. La recette devenait difficile : sur 102 livres qu'elle eût dû produire, on en recueillait avec peine 80 (1). Dans ces circonstances, le receveur du domaine reçut du roi l'ordre de tenir les plaids royaux (2). Ces plaids sont des plaids de gage plège, où tous les tenants de la seigneurie devaient comparaître, bailler déclaration de leurs propriétés par bouts et côtés, et payer les arrérages dûs.

En conséquence, le 4 mai 1376, le receveur du domaine vint tenir les plaids annoncés. Mais il se heurta à une sérieuse opposition de la part des habitants (3). La tenue des plaids était en effet à la fois gênante et onéreuse pour eux. Ils objectaient que les listes dressées, à leurs frais d'ailleurs, en 1353 ou 54, étaient suffisantes, que les frais nécessités par les plaids royaux les grevaient chacun de vingt ou vingt-cinq fois le montant de la rente annuelle qu'ils

(1) Archives municipales du Havre, FF, III, 2.

(2) Archives municipales du Havre, FF, III, 1. Lettres patentes du roi Henri III, du 23 mai 1575. « Henry par la grâce de Dieu roi de France et de Pologne au bailli de Caux ou à son lieutenant au siège de nostre ville francoise de Grace et vicomte de Montivilliers salut.... Notre procureur en vostre juridiction nous a faict dire et remontrer que de vostre ressort et jurisdiction il y a plusieurs places... longtemps a baillées par nos prédécesseurs Roys à aucuns particuliers à titre de fiefs, lesquelles places, maisons et héritages ont tellement depuis changé de mains... que le receveur de nostre domaine ne peult facilement percevoir... le paiement des arrérages des rentes seigneurialles qui nous y sont deus... nous vous avons enjoint et enjoignons de tenir plaidz roiaux quant et tant de fois que verrez bon estre. »

(3) *Contradiction des habitants à la tenue des plaids*. Arch. du Havre, FF, III, 1.

devaient au domaine, que les deux deniers auxquels le receveur taxait les quittances délivrées lors du paiement des arrérages étaient déjà exagérés pour des rentes qui se montaient en moyenne à quatre deniers. Ils s'adressèrent au roi qui, le 12 mai, ordonna de surseoir à la tenue des plaids et de renvoyer l'affaire au Parlement de Rouen (1).

Le Parlement jugea que ces réclamations n'étaient pas fondées, et, le 23 août 1577, il ordonna que le receveur du domaine pourrait tenir ses plaids au Havre. En droit, la question ne pouvait faire aucun doute ; le roi était seigneur du Havre, et, comme tout seigneur, pouvait tenir plaids et gages-plèges.

En conséquence, le receveur fait annoncer, pour le mois d'octobre 1578, la tenue des plaids. Peu avant la date fixée, le 13 octobre, les habitants se réunissent en assemblée générale (2). Ils décident d'entrer en pourparlers avec le receveur du domaine, auquel ils offrent de faire faire la recette du cens par la communauté elle-même, qui le verserait, par l'intermédiaire de son procureur syndic, entre les mains du receveur du domaine. L'offre était avantageuse pour les deux parties, puisque le domaine y économisait des frais de perception et échappait aux risques de l'insolvabilité des tenants. Le receveur trouva donc l'offre acceptable (3), et les plaids royaux furent supprimés par lettres patentes du 4^{er} août 1582. « Ordonnons... qu'il ne se tiendra doresnavant aucuns plaids royaux en nostre ville du Havre de Grâce, et iceulx comme inutiles et tournant à grandes charges et frais aux habitans d'icelle, avons révoqués et

(1) Arch. du Havre, FF, III, 1. *Lettres patentes du roi Henri III*, 12 mai 1576.

(2) Arch. du Havre, FF. III, 1.

(3) Arch. du Havre, FF. III, 1, 18 juillet 1581.

révocquons à la charge que lesdits habitans, suivant leur offre et consentement dudit receveur de nostre domaine de Montivilliers, seront tenus payer et faire payer en gros, de quartier en quartier, ce à quoy se trouveront monter et revenir les cens et rentes qu'ils nous doivent par chacun an à cause des terres, maisons et héritages à eux délaissés et fieffés par... le Roy François, et que, à ce faire, les échevins et gouverneur de la ville s'obligeront doresnavant en leur propre et privé nom envers le receveur de nostre domaine de Montivilliers (1). » A partir de ce moment, la ville paya régulièrement au receveur du domaine la somme de 102 livres 12 sols 8 deniers obole, à laquelle se trouva monter le total du cens.

Forts de leurs privilèges, les habitants refusèrent toujours de donner déclaration individuelle de leurs héritages. En 1604, de nouvelles difficultés donnèrent lieu à une grande enquête de *commodo et incommodo*, sur la tenue des plaids royaux (2); les habitants conservèrent leurs droits. A la fin du xvii^e siècle nouvelles difficultés; le vicomte de Montivilliers, receveur du domaine, reçut commission de procéder à la confection du terrier et il demanda aux habitants déclaration de leurs héritages et rentes. Il ne put l'obtenir (3).

Enfin, en 1759, le terrier fut dressé : mais les bourgeois firent cependant triompher leurs prétentions. La ville fut autorisée à fournir une déclaration globale des rentes, au lieu d'une déclaration particulière par chaque propriétaire. Cette déclaration globale forme le préambule du terrier et

(1) Arch. du Havre, FF. VI, 1.

(2) Arch. du Havre, FF. III, 2.

(3) Arch. du Havre, FF. VI, 1.

la description de chaque héritage se termine uniformément par ces mots : « déclarans lesdits avouans ignorer la quantité de la rente qu'ils peuvent devoir pour raison dudit terrain, pouquoi ils obéissent paier leur contribution dans la rente en gros cy-dessus avouée (1) ».

Cette ignorance n'était d'ailleurs pas feinte. Les actes joints aux déclarations pour en justifier l'exactitude en sont la preuve. Dans ces actes, qui sont généralement des contrats de vente ou de fief, l'existence d'une rente seigneuriale n'est jamais mentionnée que sous une forme dubitative et sans indication de son montant (2). En réalité, les habitants ne payaient plus la rente, et la somme totale que payait la ville était prise comme les autres dépenses sur les revenus ordinaires. De sorte, qu'en fait, les bourgeois du Havre étaient possesseurs d'alleux.

(1) Arch. du Havre, CC. 17. Terrier. « Du lundy vingt neuvième jour de janvier mil sept cens cinquante neuf. Nous maire, échevins, lieutenants généraux de police et procureur sindic de la ville françoise du havre de Grace... en exécution de l'arrest du Conseil d'Etat du Roy du 5 avril 1757... par lequel arrest sa Majesté autorise lesdits maire, échevins à fournir au terrier du domaine de Montivilliers, une déclaration générale en un seul et même cahier, composée de toutes celles que les propriétaires des fonds compris dans l'enceinte de la ville auront données en leurs mains »... « Et avant de procéder lesdits maire, échevins déclarent au nom de laditte communauté devoir au Roy à cause de son dit domaine... le nombre de 62 livres 7 sols 3 deniers de rente domaniale. »

(2) Arch. du Havre, CC. 19. Contrat de fief annexé aux déclarations. Maison Gigot, n° 101, 18 nov. 1620... « Une maison et héritage assis en ladite ville de Grâce... à tenir, jouir, user et posséder... en faisant et payant telle rente sieuralle qui peult être deub au domaine du Roy notre sire dont ladite maison est tenue et mouvante. »

Cela était vrai surtout, depuis que la ville avait racheté la rente due par elle. Dès lors, le capital de la rente ayant été une fois payé sur les finances de la ville, il ne pouvait plus être question de rente seigneuriale à percevoir sur les habitants. Un édit de mars 1693 (1) avait ordonné à toutes les villes et bourgs dépendant du domaine royal de racheter, par un capital une fois payé, les cens, rentes, droits de mutation et autres droits seigneuriaux dûs au roi. Moyennant le versement de 1496 livres 16 sols, la ville fut désormais exempte de toute charge (2). Mais en 1725, un arrêt du conseil d'Etat décidait que le prix du rachat avait été fixé trop bas, et que les 1496 livres 16 sols n'avaient racheté que la moitié de la rente (3). La ville resta donc soumise, jusqu'à la fin de l'ancien régime, à une rente de 62 livres 7 sols 3 deniers. Mais cette rente, qui était payée sur les revenus de la ville et qui n'était plus perçue sur les habitants, n'avait plus que le nom d'une rente seigneuriale et les bourgeois du Havre étaient en fait des propriétaires alleutiers.

On voit par cet exemple comment une rente seigneuriale peut disparaître ou du moins perdre son caractère pour devenir une véritable rente foncière. Supposons une évolution de ce genre accomplie à une époque plus reculée, on pourra perdre tout à fait le souvenir du caractère primitif du cens et déclarer qu'en droit comme en fait la rente est une rente foncière et la propriété allodiale.

(1) Isambert, XX, p. 174.

(2) En décembre 1714. Arch. du Havre, CC. 17. Terrier.

(3) Recueil manuscrit des arrêts du conseil d'Etat intéressant la ville. Arch. du Havre.

CHAPITRE V

ORIGINE DES RÈGLES DE DROIT PRIVÉ RELATIVES AU

BOURGAGE

L'origine de la libre tenure urbaine en Normandie a pu être éclairée par l'analogie des villes d'Allemagne et de Flandre, dans lesquelles la même tenure libre et le même alleu urbain ont pu, à la même époque et sous l'influence des mêmes causes, prendre naissance. Mais parmi les autres tenures urbaines le bourgage garde une physionomie particulière. Non seulement il est soustrait totalement ou partiellement à l'exploitation seigneuriale, non seulement il constitue une tenure libre ou un alleu, mais encore il est régi dans le partage des successions, dans la liquidation des biens qui suit la dissolution du mariage et en matière de retrait lignager par des règles spéciales.

La raison de cette différence entre le bourgage et la tenure libre du nord et de l'est est aisée à deviner. Le bourgage normand ne connaît ni le droit d'aînesse, ni l'exclusion des filles et il fait l'objet d'une communauté de biens restreinte entre époux. Or, cela le différencie, non pas des autres tenures libres, mais bien de la tenure rurale de Normandie. Le même régime successoral et matrimonial qui, en ce pays, constitue une exception particulière au bourgage, forme dans les pays voisins le droit com-

mun : la communauté de biens entre époux et le principe de l'égalité entre enfants sont, en effet, au moins pour les biens roturiers, des règles générales des pays de coutumes. En un mot, on peut dire que ce qui est spécial à la Normandie, ce ne sont pas les règles du bourgage, qui au contraire constituent un retour au droit commun coutumier, mais celles des biens de campagne. Il n'y a donc pas lieu de rechercher dans des conditions juridiques ou économiques particulières aux villes normandes, pourquoi des règles spéciales ont été créées pour elles, tandis qu'il n'en fut pas ainsi dans le reste de la France coutumière et dans les pays voisins. La question qui se pose est seulement la suivante : pourquoi a-t-il fallu créer dans les villes normandes un régime particulier ? pourquoi ne se sont-elles pas accommodées du droit commun de la Coutume de Normandie.

Une première réponse se présente immédiatement à l'esprit : c'est sans doute que le droit commun de la Coutume de Normandie ne saurait s'appliquer à la tenure libre. Le régime féodal a été très fortement organisé dans ce pays, et des règles, qui ailleurs ne s'appliquent qu'aux biens nobles, comme le droit d'aînesse, y ont été étendues aux rotures ; mais justement la tenure libre urbaine est un peu en dehors du système féodal et l'alleu urbain lui est complètement étranger. Il n'est donc pas étonnant que ce droit normand tout imprégné de féodalité n'ait pu s'appliquer au bourgage. De là la raison de ces règles spéciales.

En admettant cette opinion, on peut alors reconstituer de deux manières la genèse des coutumes spéciales au bourgage : ou bien le seigneur, qui en concédant la terre a fixé les conditions de la tenure, conditions particulièrement

avantageuses qui sont celles de la tenure libre, l'a en même temps affranchie de coutumes, qui, à raison même de ce caractère nouveau, ne pouvaient plus s'y appliquer ; ou bien ces coutumes se sont formées postérieurement sur le sol de la ville comme une conséquence nécessaire de cette liberté de la tenure urbaine qui rendait impraticable l'application du droit commun.

La première opinion est *a priori* invraisemblable. Les coutumes ne se sont jamais formées de cette manière subite et artificielle ; et si l'on conçoit que la volonté du seigneur propriétaire du sol soit intervenue pour régler ses rapports avec le tenancier, on ne conçoit pas qu'elle intervienne pour régler des rapports de famille auxquels il n'est pas intéressé. Car il faut bien remarquer que si, à cause des devoirs militaires du fief noble, le seigneur a intérêt à ce que la terre reste aux mains des mâles et de l'aîné, les mêmes raisons n'existent pas pour la censive. Et dans tous les pays coutumiers les principes de l'égalité entre enfants et de la communauté de biens entre époux se sont largement répandus à l'époque classique de la féodalité. De même il est indifférent au seigneur que le lignager puisse ou non retenir l'héritage vendu. Dans quel but serait-il donc intervenu pour restreindre le droit des parents ?

Il est vrai que les chartes de commune qui nous ont été conservées contiennent assez souvent des clauses relatives au droit privé ; ainsi la charte d'Amiens contient dix-sept articles sur le douaire, la situation de la femme restée veuve avec des enfants mineurs, le partage des acquêts, la prescription. La charte de Laon régleme avec quelque détail la succession aux propres, la dot, la communauté d'acquêts (1). Mais ces chartes de commune n'ont pas créé

(1) Glasson, *Histoire des institutions de la France*, V, p. 26.

le droit qu'elles nous font connaître : elles sanctionnent seulement, en même temps que les privilèges conquis par les bourgeois dans l'ordre politique et administratif, les coutumes qui antérieurement à sa rédaction s'étaient développées dans la ville. La question de l'origine de ces règles reste entière.

Puisqu'elles ne sont pas contemporaines de la création de la tenure libre, il faudrait donc admettre qu'elles sont une conséquence postérieure de la liberté de la tenure urbaine. Nous ne croyons pas néanmoins que cette opinion puisse être admise, sauf peut-être en ce qui regarde la restriction du délai d'exercice du retrait lignager. Si en effet des considérations générales qui précèdent, on passe à la discussion de chaque règle particulière, on constate dès l'abord que, si les règles du retrait lignager dont il est question, sont bien spéciales à la tenure libre, il est loin d'en être de même de la communauté réduite aux acquêts et de l'égalité entre enfants dans les successions. On les retrouve à l'état de coutumes locales dans bien des pays normands où la terre n'est pas tenue en bourgage, et parmi les terrains qui sont dits tenus en bourgage, il en est un grand nombre qui n'ont rien de la tenure libre et n'ont de commun avec le bourgage véritable que l'application des mêmes règles successorales et de la communauté d'acquêts. Comment donc pourrait-on admettre que ces règles soient la conséquence de la liberté de la tenure ? S'il en était ainsi, elles n'auraient pas reçu une aussi large extension sur des biens entièrement soumis à l'exploitation seigneuriale.

Seules les règles relatives au retrait des bourgages semblent restreintes aux tenures libres et peuvent être considérées en une certaine manière comme une conséquence de cette franchise du sol urbain.

Le retrait lignager, se rattache il est vrai, non pas au droit féodal, mais à l'antique copropriété familiale des Germains. Primitivement l'aliénation ne peut être faite qu'en cas d'absolue nécessité, et la terre ne peut passer en des mains étrangères que si aucun parent n'a voulu l'acheter. La condition première d'absolue nécessité disparut, mais pendant longtemps une aliénation faite au profit d'un étranger, sans que l'immeuble propre eût été au préalable offert aux lignagers, eût été nulle. Enfin dans une dernière forme, celle du retrait, on considère comme valable l'aliénation faite sans offre préalable ; seulement le lignager a, pendant un certain temps, la faculté d'opérer le retrait en remboursant le prix d'achat et les loyaux coûts du contrat. Sous ce dernier aspect le retrait lignager se rapproche beaucoup, dans la forme, du retrait féodal et ce dernier a sans doute, à ce point de vue purement formel, exercé sur lui une certaine influence. C'est peut-être à cause du retrait féodal que le droit des parents a pris la forme du retrait lignager (1).

A cause même de cette forme commune, une sorte de lien unissait les deux retraits et l'on peut penser que, dans les villes et sur la tenure libre, le retrait lignager était vu avec défaveur parce que le retrait féodal ne s'y appliquait pas.

D'ailleurs le trait essentiel de notre tenure est la liberté d'aliénation ; cette liberté s'entend d'ordinaire de la faculté de vendre ou de donner sans le consentement du seigneur, sans payer le droit de mutation, prix originaire de ce consentement, et sans que le seigneur puisse au moyen du retrait censuel se substituer à l'acheteur. Par analogie on a

(1) Glasson, *Histoire des institutions de la France*, VII, 566.

pu être amené à faire reconnaître la liberté d'aliénation aussi bien vis-à-vis de la famille que vis-à-vis du seigneur. Dans certains endroits, cette liberté avait même été poussée à ses extrêmes limites, puisqu'à Verneuil elle aboutissait à l'absolue liberté de tester. Le Parlement dut intervenir pour abolir cette coutume et faire respecter les droits des enfants (1). A plus forte raison devait-on être entraîné à mettre des obstacles à l'exercice du retrait lignager.

Ce n'est pas seulement d'ailleurs dans les villes normandes que les droits des lignagers ont été restreints. En 1191 le retrait lignager est officiellement aboli dans la ville marchande de Gand ; à Ypres il existe encore vers 1147 mais au ^{xiii}^e siècle on n'en rencontre plus aucune mention (2). En Angleterre le même mouvement dans le sens de la liberté d'aliénation a abouti à faire prendre dans certaines villes au droit des parents, la forme du retrait, alors que le droit commun ne connaissait encore que la règle de l'offre préalable.

Il est donc permis de croire que les règles spéciales au retrait des bourgages sont une conséquence de la liberté

(1) Floquet, *Histoire du Parlement de Normandie*, I, 125, « Homme et femme conjoins par mariage pouvoient tester de tous leurs héritages tant de succession que de conquest en tant qu'il y en avoit en la dicte ville et limittes d'icelle bourgeoisie et en priver et débouter leurs héritiers naturelz. » Il en était de même à Neufchatel. *Registres de l'échiquier*, 1474. Une coutume analogue existait également à Breteuil « Ung homme peult en son testament donner à sa femme tous ses meubles et en aucuns lieux comme à Breteuil ses héritages. » *Coutume, stille et usage au temps des échiquiers de Normandie*, ch. 65.

(2) Desmarez, *Etudes sur la propriété foncière dans les villes du Moyen Age*, p. 247.

d'aliénation reconnue aux possesseurs de ces tenures par les seigneurs concédants.

D'ailleurs en dehors de cette analogie qui a peut-être entraîné le retrait lignager dans la ruine du retrait féodal, les causes profondes, les causes économiques qui conduisirent à restreindre en ville les droits de la famille sont évidentes : il était nécessaire de faciliter les aliénations des immeubles urbains, aliénations rendues fréquentes et par l'affluence de la richesse mobilière dans les villes et par la mobilité plus grande de la population.

Quant aux autres règles du bourgage, justement parce qu'elles ne sont pas spéciales à la tenure libre, il faut renoncer à y voir une conséquence de la liberté de la tenure urbaine. Ce sont là des coutumes territoriales qui se sont formées sur certains points du sol normand, comme elles se formaient ailleurs, à la même époque, dans toute la France coutumière. Si elles n'ont pas pris en Normandie l'extension qu'elles ont prise ailleurs, où l'égalité entre enfants et le régime de communauté de biens entre époux sont devenus le droit commun, il faudrait en chercher les raisons dans l'esprit général de la Coutume de Normandie, ce que nous ne pouvons faire ici. Nous avons seulement à rechercher pourquoi le sol urbain a offert un milieu plus favorable au développement de ces principes coutumiers, car il est incontestable que c'est surtout dans les villes qu'ils se sont développés et que par conséquent ils n'y ont pas rencontré les mêmes obstacles. C'est à cause de cela que l'on a pris l'habitude de considérer ces règles comme attachées essentiellement à la tenure libre, qui est une tenure surtout urbaine, et qu'elles constituent, à partir du ^{xiii}^e siècle au moins, des traits caractéristiques du bourgage. Il suffira donc de dire en peu de mots en quoi les condi

tions de la vie urbaine sont plus favorables au principe de l'égalité entre enfants et de la communauté de biens entre époux.

On sait que l'origine de la communauté réduite aux acquêts en bourgage ne remonte pas plus haut que le début du xiv^e siècle et qu'elle est le résultat de la transformation d'un ancien gain de survie de la femme. On a fini par faire passer aux héritiers de la femme en cas de dissolution du mariage par le prédécès de celle-ci, des droits qui leur seraient un jour revenus si la femme eût, ne fût-ce que d'un moment, survécu à son mari.

Mais pourquoi ce gain de survie particulier sur les biens de bourgage ? Il faut sans doute en chercher la raison dans le rôle de la femme dans le commerce du mari. Dans une exploitation agricole, la femme joue plutôt un rôle inférieur de servante, dans le commerce un rôle d'associée. Il a paru injuste que la femme bourgeoise ne profitât pas, et sa famille après elle, de ce qui avait été acquis par l'intelligence et l'effort communs (1).

On objectera que cette idée aurait dû conduire non pas à donner à toute femme la propriété des seuls conquêts en bourgage, mais à donner à la femme du bourgeois la moitié de tous les conquêts, quelle que soit leur situation. Mais cette bizarrerie s'explique par cette considération générale que les droits et privilèges sont à cette époque attachés à la terre plutôt qu'à la personne et que les conquêts faits par les bourgeois seront plus généralement des biens urbains que des biens ruraux.

Telles sont les causes de ce droit de viduité, plus tard droit de communauté. Mais comment s'est-il formé, quels

(1) Houard, *Anciennes lois des François*, I, 57.

sont ses antécédents juridiques? Il faudrait, pour répondre à cette question, refaire l'histoire générale du régime de communauté de biens. On sait qu'à l'époque franque on trouve dans les lois barbares une part de conquêts attribuée à la femme survivante (1) et que dans les formules de Marculf (2) il est déjà fait mention d'un véritable droit de communauté, qui appartient à la femme et dont elle dispose, du vivant de son mari.

Ce gain de survie primitif et cette communauté qui en est issue sont sortis sans doute comme le douaire de la *dos* germanique et du *morgengab* confondus. Seulement tandis que le douaire est une donation de biens présents, le gain de survie, la part de conquêts est une donation de biens à venir. Il y a là deux modes différents pour le mari de constituer un avantage à sa femme; et ces deux modes sont dans la plupart des coutumes simultanément employés. Ce qui donne au droit normand son caractère particulier, c'est que justement il n'admet la fixation des droits de la femme qu'au moment du mariage et sur les biens présents du mari. Ce n'est que d'une manière exceptionnelle qu'il admet une attribution à la femme des biens à venir, sans doute à cause de la collaboration plus active de la femme bourgeoise au commerce du mari.

Il semble bien d'ailleurs que, même en dehors de Normandie, ce soit dans les villes que la communauté de biens entre époux fut connue tout d'abord. Les plus anciens exemples que l'on en possède sont fournis par la charte de Laon en 1128 et par celle d'Amiens en 1190 (3).

(1) Tardif, *Des origines de la communauté de biens entre époux*, p. 18 sqq.

(2) II, 17.

(3) Glasson, *Histoire des institutions de la France*, VII, 364.

Seulement ce régime de communauté, né dans les villes, se répandit partout dans les autres pays coutumiers. En Normandie il resta plutôt restreint aux centres urbains, mais il s'étendit néanmoins dans une assez large mesure, comme on l'a vu par l'examen des coutumes locales et l'on se souvient qu'il existait en particulier dans le bailliage de Gisors tout entier, peut-être grâce à l'influence des coutumes voisines. Et cette large extension à des terres qui ne forment pas des tenures libres montre bien qu'il ne faut pas voir dans cette communauté réduite aux acquêts en bourgage une conséquence de la liberté de la tenure, mais une évolution indépendante, qui peut se produire sur n'importe quel point du territoire, bien que la vie urbaine lui offre un milieu plus favorable.

Il faut en dire autant du régime successoral que la Coutume de Normandie présente comme spécial aux biens de bourgage. Les Coutumes locales montrent bien en effet que dans un grand nombre d'endroits où il n'y avait pas bourgage, les biens se partageaient également soit entre frères seulement, soit entre frères et sœurs, souvent même sans que le droit des filles fût restreint au cas de la réserve à partage. Il y a là encore une coutume qui, n'étant pas particulière aux biens de bourgage, ne saurait être considérée comme une conséquence de la liberté de la tenure urbaine. Mais cette coutume s'est développée surtout dans les villes et il n'est pas impossible d'en découvrir les raisons.

Pour les droits qui furent reconnus aux filles sur les immeubles en bourgage, il faut toujours chercher leur raison d'être dans ce rôle particulier de la femme dans les villes. La même cause qui fait de l'épouse l'égal de son mari relève la sœur en face de son frère et lui fait reconnaître des droits égaux aux siens. Logiquement, cette considération

eût amené à reconnaître aux filles des droits successoraux dans tous les cas égaux à ceux de leurs frères ; la coutume se contenta cependant, sauf un certain nombre d'usages locaux, de leur accorder cette égalité de droits dans les cas où le droit commun les appelait à la succession.

Quant à l'égalité entre enfants mâles, on sait qu'en Normandie elle était à peu près complète, sauf dans le pays de Caux, puisque le préciput roturier n'était accordé à l'aîné que sauf récompense. Pourquoi ce léger avantage a-t-il disparu en ville pour faire place à l'égalité absolue ? Il semble cependant qu'il eût été aussi logique d'admettre le préciput roturier en ville qu'aux champs. La principale maison ayant appartenu au père mort est généralement le siège de son commerce, dont le chef naturel est, après le père, le fils aîné. On sait qu'une raison analogue empêchait la veuve de prendre son douaire sur la maison principale à moins que cette maison ne fût la seule (1).

Mais des raisons plus graves pouvaient être invoquées en sens contraire. La terre en ville perdait son individualité ; ce n'était plus le sol cultivé de père en fils par de nombreuses générations qui lui étaient attachées, mais une terre devenue marchandise, plus aisément et plus fréquemment aliénée. D'ailleurs la restriction même relative au douaire de la femme finit par disparaître ; il n'en est plus question dans le *Grand Coutumier* et dans la *Coutume réformée*. Qu'importe donc que tel ou tel frère possède tel ou tel immeuble, si les parts successorales sont de valeur égale entre elles ? On conçoit ainsi que dans les villes ait disparu plus aisément ce droit d'aînesse, d'ailleurs fortement entamé même aux champs par les coutumes

(1) *Très ancien Coutumier*, ch. 5, § 3.

locales, peut-être sous l'influence et par imitation à la fois du droit urbain et des coutumes voisines.

Notre conclusion est donc qu'il faut voir dans ces règles, présentées par la Coutume de Normandie comme spéciales au bourgage, des coutumes particulières, qui se sont développées plutôt en ville, mais largement aussi dans la campagne normande, et qui s'appliquent aussi bien à la censive ordinaire qu'à la tenure libre. Seulement, comme presque toutes les villes, où le sol était possédé par les bourgeois à titre de tenure libre ou même d'alleu urbain, étaient en même temps régies par ces coutumes, on considéra ces dernières comme un trait caractéristique, comme le trait essentiel de la tenure libre, du bourgage, et c'est ainsi qu'on arriva à donner le nom de bourgage à de véritables censives rurales, qui n'avaient rien de commun avec la tenure libre, simplement parce qu'elles se partageaient également entre frères et sœurs et faisaient l'objet d'une communauté matrimoniale restreinte.

Vu :

Le Président de la thèse,

A. ESMEIN.

Vu :

Le Doyen,
GLASSON.

Vu et permis d'imprimer :

Le Vice-Recteur de l'Académie de Paris,

GRÉARD.

BIBLIOGRAPHIE

Nous n'avons point l'intention de donner une bibliographie complète du droit normand ni même de relever sur cette liste tous les ouvrages qui peuvent être cités au cours de notre travail. Nous n'indiquons que les ouvrages principaux. Ainsi nous avons écarté tout ce qui a trait à l'histoire purement locale, bien que nous ayons puisé d'utiles renseignements dans plusieurs histoires particulières des villes et bourgs de Normandie, qu'on trouvera citées en note.

I. — SOURCES.

A. Coutumiers.

Warnkönig. — Staats und Rechtsgeschichte, II. Urkundenbuch. Bâle, 1868, in-8° (*Statuta et consuetudines*).

Marnier. — Etablissements et coutumes, assises et arrêts de l'échiquier de Normandie au xiii^e siècle de 1207 à 1245. Paris, 1839, in-8°.

E. J. Tardif. — Le Très ancien Coutumier de Normandie, texte latin. Rouen, 1881, in-8° (Coutumiers de Normandie, 1^{re} partie).

L. de Gruchy. — L'Ancienne coutume de Normandie (texte français et texte latin). Jersey, 1881, in-8°.

E. J. Tardif. — Summa de legibus Normannie in curia laïcali. 1896, in-8° (Coutumiers de Normandie, 2^e partie).

Houard. — Ancien Coutumier en vers. Dictionnaire de la coutume de Normandie. Rouen, 1782, IV, supplément.

De Valroger. — Coustume, stille et usage au temps des échi-

- quiers de Normandie, 1851 (et : Mémoires de la société des antiquaires de Normandie, tome XVIII).
- *La Stille de procéder en pays de Normandie*, publié à la suite du Grand Coutumier dans la plupart des éditions anciennes. Citons en particulier : Le coustumier du pays et duché de Normandie, 1578, in-12.
- *Coutume de Normandie rédigée en 1583*. On en trouvera de nombreuses éditions dans les commentaires qui vont suivre.

B. Jurisconsultes anciens.

- Basnage*. — Commentaires sur la coutume de Normandie, 1678 et 1681 (Œuvres complètes, 4^e édition, 1778, 2 vol. in-f^o).
- Bérault*. — Commentaires sur la coutume de Normandie. Rouen, 1606, in-f^o (1614.1620).
- D'Aviron*. — Les coutumes du pays et duché de Normandie (sans nom d'auteur). Rouen, 1599, in-4^o.
- Flaust*. — Explication de la coutume et de la jurisprudence de Normandie dans un ordre simple et facile, 2 vol in-f^o, 1781.
- Godefroy*. — Commentaire sur la coutume réformée du pays et duché de Normandie. Rouen, 1626, 2 vol. in-f^o (1).
- Houard*. — Dictionnaire de la coutume de Normandie, 4 vol. in-4^o. Rouen 1780-1782.
- Houard*. — Anciennes loix des François conservées dans les coutumes angloises recueillies par Littleton, 2 vol. in-4^o. Rouen, 1766.
- Merville*. — Décisions sur les articles de la coutume de Normandie, 1 vol. in-folio, 1707 et 1731.
- Pesnelle*. — La coutume de Normandie expliquée avec notes de Roupnel, 1 vol. in-4^o. Rouen, 1759.
- Le Rouillé*. — Le grant coustumier du pays et duché de Normandie très utile et proffitable à tous praticiens. Auquel est le texte d'iceluy en françois proportionné à l'équipolent de la glose ordinaire et familière, 1534, in-f^o.

(1) On trouve réunis les trois ouvrages de : *Bérault*, *Godefroy* et *D'Aviron* dans une édition donnée à Rouen en 1776, en 2 vol. in-f^o.

Routier (Charles). — Principes généraux du droit civil et coutumier de la province de Normandie. Rouen, 1742, in-4°.

Terrien. — Commentaire du droit civil, tant public que privé, observé au pays et duché de Normandie. Rouen, 1576 (dernière édition, 1654).

De la Tournerie. — Traité des fiefs à l'usage de la province de Normandie. 1 vol. in-12, 1772.

C. Recueils de textes.

Dom Bessin. — Concilia Rotomagensis provinciæ, 1 vol. in-f°. Rouen, 1717.

Bonnin. — Notes, fragments et documents pour servir à l'histoire de la ville d'Evreux (1623-1816), 1 vol. in-8°. Evreux, 1847.

Cheruel. — Histoire de Rouen pendant l'époque communale, 1150-1382. Rouen, 1844, 2 vol. in-8° (1).

Delisle. — Etudes sur la condition de la classe agricole en Normandie. Evreux, 1851, in-8°.

Delisle. — Histoire du château et des sires de Saint-Sauveur-le-Vicomte. 1867, in-8°.

Delisle. — Recueil de jugements de l'échiquier de Normandie au xiii^e siècle, 1207-1270. Paris, 1864, in-4°.

Giry. — Etablissements de Rouen. Bibliothèque de l'Ecole des Hautes Etudes, fasc. 55 et 59.

Isambert, Jourdan et Decrusy. — Recueil des anciennes lois françaises.

Léchaudé d'Anisy. — Extraits des chartes et autres actes normands qui se trouvent dans les archives du Calvados. Caen, 1834, 2 vol, in-4°.

Aug. Le Prevost. — Mémoires et notes d'A. Le Prevost pour servir à l'histoire du département de l'Eure, recueillis par L. Delisle et L. Passy, 1862-1869, 3 vol. in-8°.

Magni rotuli scacarii Normanniæ. — Edition Stappleton. Londres (1440, et : Mémoires de la société des antiquaires de Normandie, tomes XV et XVI.

(1) Cet ouvrage et quelques autres histoires locales sont indiqués ici pour les pièces justificatives qu'ils renferment.

Marnier. — Etablissements et coutumes, assises et arrêts de l'échiquier de Normandie au xiii^e siècle, de 1207 à 1245. Paris, 1839, in-8°.

Stephano de Merval. — Documents relatifs à la fondation du Havre, publiés par la Société de l'histoire de Normandie. Rouen, 1875, 1 vol. in-8°.

Neustria Pia. — Par A. Du Moustier. Rouen 1663, in-folio.

Recueil des édits, déclarations, lettres patentes, arrêts et règlements du Roy enregistrés en la cour du Parlement de Normandie, depuis 1663. Rouen, 1775.

D. Cartulaires.

J. Andrieux. — Cartulaire de l'abbaye royale de Notre-Dame de Bon-Port. Evreux, 1862, 1 vol in-4.

Bonnin. — Cartulaire de Louviers (x^e au xvm^e siècle). Evreux, 1870, 5 tomes en 6 volumes, in-4°.

de Charencey. — Cartulaire de l'abbaye de Notre-Dame de la Trappe. Alençon, 1899, in-8°.

Delisle. — Cartulaire normand.

Deville. — Cartularium monasterii Sanctæ Trinitatis (publié à la suite du cartulaire de Saint-Bertin dans la collection des documents inédits pour servir à l'histoire de France, tome XVIII).

Dubosc. — Cartulaire de la Manche. Saint-Lô, 1878 (abbaye de la Luzerne, abbaye de Montmorel, prieuré de la Perrine).

Laffleur de Kermaingant. — Cartulaire de l'abbaye de Saint-Michel-du-Tréport. Paris, 1880, in-4°.

G. Saige. — Cartulaire de la seigneurie de Fontenay-le-Marmion. Monaco, 1895.

— Cartulaire de la Trinité de Caen. Bibliothèque nationale, Latin. 5650.

— Cartulaire de la commune de Rouen. Bibliothèque nationale Latin 10057.

— Cartulaire de la cathédrale de Rouen (copie), Bibliothèque nationale. Nouv. acq., latin, 1363.

II. — OUVRAGES MODERNES RELATIFS AU BOURGAGE NORMAND.

Chenon. — Les démembrements de la propriété foncière en France, avant et après la Révolution. Paris, 1881 (pages 70 et 71).

Colin. — Le droit des gens mariés dans la coutume de Normandie. Nouvelle revue historique de droit français et étranger, tome XVI, 1892, p. 460.

Glasson. — Histoire du droit et des institutions de la France, IV, 419 à 421.

Le Poittevin. — Des droits de la fille ou du mariage avenant dans la coutume de Normandie. Nouvelle revue historique de droit français et étranger, tome XIII, 1889.

III. — BOURGAGE ANGLAIS.

Britton. — The french text carefully revised with an english translation, by F. M. Nichols. Oxford, 1865, 2 vol. in-8°.

Glanville. — *Tractatus de legibus et consuetudinibus Angliæ.* Ed. Phillips. Englische Rechtsgeschichte.

Glasson. — Histoire du droit et des institutions de l'Angleterre.

Houard. — Anciennes loix des François (Littleton), Rouen, 1776, 2 vol. in-4°.

Houard. — Traité sur les coutumes anglo-normandes publiées en Angleterre depuis le xi^e jusqu'au xiv^e siècle. 4 vol. in-4°, Rouen, 1776.

Maitland. — Township and borough. Cambridge, 1898, in-8°.

Maitland. — Domesday book and beyond. Three essays on the early history of England. Cambridge, 1897, in-8°.

Pollock Maitland. — The history of english law before the time of Edward I. Cambridge, 1895, 2 vol. in-8°.

IV. — PROPRIÉTÉ FONCIÈRE URBAINE.

W. Arnold. — Zur Geschichte des Eigenthums in den deutschen Städten mit Urkunden. Basel, 1861, in-8°.

Des Marex. — Etudes sur la propriété foncière dans les villes du Moyen Age et particulièrement en Flandre, 1898, in-8°.

- Gengler.* — Deutsche Stadtrechts Alterthümer. Erlangen, 1882, in 8°.
- Gobbers.* — Die Erbleihe und ihr Verhältniss zum Rentenkauf in mittelalterlichen Köln. Zeitschrift der Savigny Stiftung. Germanische Abteilung, IV, 1883.
- Gothein.* — Wirtschaftsgeschichte des Schwarzwaldes und der angrenzenden Landschaften. Strassburg, 1892, 8°.
- Höniger.* — Jahrbücher für Nationaloeconomie und Statistik. Band XLII (Neue Folge, VIII), p. 572.
- Jaeger.* — Die Rechtsverhältnisse des Grundbesitzes in der Stadt Strassburg während des Mittelalters. Strassburg, 1888.
- Keutgen.* — Untersuchungen über den Ursprung der deutschen Stadtverfassung. Leipzig, 1895.
- Nagel.* — Zur Geschichte des Grundbesitzes und des Credits in den oberhessischen Städten. Giessen, 1883 (Drittes Jahresbericht des oberhessischen Vereins für Localgeschichte).
- Pirenne.* — Origine des constitutions urbaines. Revue historique, tomes LIII et LVII.
- Rietschel.* — Markt und Stadt in ihrem rechtlichen Verhältnisse. Leipzig, 1897, in-8°.
- Rosenthal.* — Zur Geschichte des Eigenthums in der Stadt Wirzburg mit 36 Urkunden. Wirzburg, 1878, 8°.

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	1
PREMIÈRE PARTIE	
La tenure en bourgage du XIII^e siècle à la fin de l'ancien régime	7
Chapitre I. — Le droit commun de la tenure en bourgage d'après les coutumiers, la coutume et la jurisprudence.	9
Sources	9
§ I. — Première période. Très ancien coutumier.	16
§ II. — Deuxième période. Le Grand Coutumier . .	30
a) L'exploitation seigneuriale	32
b) Le retrait lignager	34
c) Le droit des gens mariés	36
d) Le droit successoral	47
e) Modifications postérieures au Grand Coutumier .	55
§ III. — Troisième période. Coutume de 1583 . . .	58
a) L'exploitation seigneuriale	58
b) Régime successoral	70
c) Régime matrimonial	76
d) Retrait lignager	80
e) Extension des règles du bourgage	82
Chapitre II. — Diversité dans la condition des bourgages suivant les usages locaux. — Classification des bour- gages.	87
§ I. — Le bourgage de l'exploitation seigneuriale . .	89

α) Le cens ou rente seigneuriale, p. 90. Rente seigneuriale et rente foncière, p. 90. Tenures en bourgage grevées d'une rente seigneuriale, p. 96. Tenures en bourgage exemptes de toute redevance, p. 109.	
b) Droits casuels, relief et treizième	111
c) Services ou corvées	117
§ II. — Régime successoral et droit des gens mariés .	120
1° Droit d'ainesse.	122
2° Droit des filles.	123
3° Droit de conquêts.	126
§ III. — Classification des bourgages	128
Chapitre III. — Nature juridique du bourgage	131
§ I. — Confusion du bourgage et du franc-allevé . .	133
§ II. — Comparaison entre le bourgage et le franc-allevé	139
§ III. — Explication des contradictions renfermées dans les textes et les commentaires	143

DEUXIÈME PARTIE

Les origines de la tenure en bourgage . .	155
Chapitre I. — Bourgage anglais.	161
§ I. — Le bourgage normand en autochthone . . .	162
§ II. — Le bourgage normand n'a pas subi, au cours de son évolution, l'influence anglaise	165
Chapitre II. — Théories générales sur l'origine de la libre tenure urbaine.	174
Constatacion de l'existence de la tenure libre, p. 174.	
I ^{er} système. Arnold, p. 181. II ^e système. Gobbers, p. 186.	
III ^e système. Höniger, p. 190. Pirenne, p. 193. Des Ma- rez, p. 197. Ce qu'on peut retenir de ces théories pour l'étude du bourgage normand, p. 202.	
Chapitre III. — Origine de la tenure libre en Normandie. Le mot bourgage, p. 206.	206

§ I. — Bourg, bourgage et bourgeoisie	209
§ II. — Causes et circonstances de la création de la tenure libre.	225
Considérations générales sur l'état économique de la Normandie et des villes normandes, p. 226.	
Les fondations de bourgs privilégiés aux ^x ^e , p. 234, ^{xii} ^e , p. 242, et ^{xiii} ^e siècles, p. 245.	
Chapitre IV. — L'alleu urbain	250
Les anciennes villes romaines, p. 251. — Dans quelle proportion pourrait-on admettre le maintien de l'alleu, p. 252. — Rouen, p. 253. — Comment la tenure libre a pu se transformer en alleu, p. 257. — Le Havre, p. 258.	
Chapitre V. — Origine des règles de droit privé relatives au bourgage	265
BIBLIOGRAPHIE	277

SAINT-AMAND (CHER). — IMPRIMERIE SCIENTIFIQUE ET LITTÉRAIRE, BUSSIÈRE
